

FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR MILJØGATE GJENNOM GRAN SENTRUM

PLANBESTEMMELSER 13.11.2012

GENERELT

Reguleringsbestemmelsene er knyttet til kart datert 13.11.2012.

FORMÅL

Reguleringsplanen skal legge til rette for ombygging av dagens rv. 4 gjennom Gran sentrum til en stedstilpasset gate. Denne vil også angi kryssløsninger med tilkoblingsgater, byggegrenser og byggelinjer i tilgrensende arealer, atkomstforhold, gang- og sykkelforbindelser, med mer.

AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 13.11.2012, i målestokk 1:1000.

Området inkluderer planlagt ombygging av dagens rv. 4 til miljøgate gjennom Gran sentrum. I tillegg tar planen med tilgrensende arealer frem til og med regulert byggegrense/-linje samt tilhørende sideveger, gang- og sykkelveger. Trasé for miljøgata følger kommunedelplan for Gran sentrum fra rundkjøring Oslolinna/Haslerudgutua/Nordre Morstadgutua til og med rundkjøring Jarenstranda/Oslolinna/Horgenmoen.

AREALFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-5:

Bebyggelse og anlegg

- Bolig, forretning, kontor
- Bolig/forretning
- Forretning/kontor/industri
- Boligbebyggelse
- Vann- og avløpsanlegg

Samferdselsanlegg og infrastruktur

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg

- Veg
- Fortau
- Torg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkering

Grønnstruktur

- Friområde

BESTEMMELSESONMRÅDER

Regulerte bestemmelsesområder jfr. Plan- og bygningsloven § 12-7:

- Anlegg- og riggområde

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Flom

1.1.1 Krav til bygninger

Utenfor etablert flomsikring skal bygningsarealer for varig opphold ligge på flomsikkert nivå regnet etter 200-årsflom pluss nødvendig sikring, dvs. minimum på kote 204,2. Andre typer bygningsarealer som uthus, lager, parkeringshus/ -kjeller osv. kan tillates å ligge lavere hvis sikkerhet mot samfunns- eller personskader er ivaretatt.

1.1.2 Krav til anlegg

Nye veger og anlegg som etableres må ikke redusere virkningen av etablert flomsikring.

1.1.3 Flomsikringsplan og teknisk flomsikringsløsning

Alle søknader om beplantning, bygge- og anleggstiltak behandles med bakgrunn i en godkjent plan for nødvendige flomsikringstiltak i området. Planen skal være godkjent av overordnet vassdragsmyndighet (NVE).

1.2 Støy – støyskjerming

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 skal legges til grunn.

Eventuelle støyskjermingstiltak for eiendommene nord for Øgardsbakka vurderes i planleggingen av ny rv. 4.

Eventuelle øvrige støyskjermingstiltak langs miljøgata skal være lokale tiltak eller fasadetiltak.

Eksisterende boliger skal ha støynivå mindre enn L_{den} 65 dB på uteplass.

Tiltak for støyskjerming av nye boliger skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse. Unntak kan gjøres for utomhusarealer dersom årstiden gjør dette vanskelig.

Nye bygninger skal ivareta krav som stilles til støynivå i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2012 og Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven eller nyere krav som erstatter disse.

Der det er krav om detaljregulering skal støyhensyn og evt. tiltak være en del av den planen.

1.3 Frisikt

Frisikt skal tilrettelegges som vist i plankartet med frisiktlinjer. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde mer enn 50 cm over tilstøtende vegers planum.

Større, oppstammede trær som ikke hindrer utsikten i nevneverdig grad, kan aksepteres. Dette godkjennes av vegeier.

1.4 Avkjørsler

Fra planavgrensning i sør til og med første rundkjøring tillates det ikke etablert avkjørsler utover de som er tegnet på plankartet.

Mellom rundkjøring ved Smiegata/Hovsgutua og rundkjøringen ved Jarenstranda/Ølgardsbakka, kan avkjørsler tillates innenfor disse kriteriene:

- Det skal være minst 60 meter fra senter rundkjøring til senter avkjørsel.
- Avstand mellom avkjørsler på samme side av vegen skal ha minst 60 meter senteravstand.
- Plassering av avkjørsler må tilpasses belysningsmaster og øvrige gateelementer.
- Utformes med maks radius 9 meter og maks bredde 6 meter på avkjørselsveg.
- Krav til frisikt i vegnormalene må følges.
- Avkjørsler skal godkjennes av vegeier.

1.5 Universell utforming

Hovedløsningen i de fysiske forholdene skal være slik at den alminnelige funksjon kan benyttes av flest mulig.

Alle veg- og utendørsanlegg innenfor hele planområdet skal følge prinsippet om universell utforming. Gangforbindelsen mellom Hadeland videregående skole og sentrum skal ha universell utforming. Det samme gjelder atkomst til kollektivtransport. Parkeringsplasser for bevegelsehemmede skal prioriteres nærmest aktuelle målpunkt. Det skal ikke plantes vegetasjon som er kjent for å gi allergiproblemer.

1.6 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene og deres sikringszone på 5 meter. Melding om funn skal straks meldes fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1.7 Estetikk

Det skal være høyt fokus på estetikk i løsninger, materialvalg og -overganger. Dette gjelder også for ulike restarealer og avgrensningene til disse. Det er viktig å tilpasse valg til nivå og metoder for drift og vedlikehold. Gatemøblering skal ha enkel, funksjonell og diskre utforming. Benker, lehus o.l. skal i så stor grad som mulig bruke tre i synlige overflater. Armatur og elementer langs miljøgata skal være enhetlig. Estetiske retningslinjer gitt i kommuneplanens arealdel vedtatt 26. mai 2011 skal følges.

1.8 Beplantning

For å sikre gode vekstvilkår bør ikke trær plantes i rabatter smalere enn tre meter uten at det gjøres spesielle tiltak.

Vegetasjon med rotsystem som kan punktere flomsikringen tillates ikke.

Inntil kjørebane skal det benyttes høystammede trær som ikke blir for store, og som har en relativt slank og opprett vekst.

Det skal utarbeides skjøtselsplan for alle nye grøntanlegg.

Det skal utarbeides rutiner for behandling av masser der det vokser fremmede skadelige arter.

1.9 Parkering

Krav til opparbeidelse av parkeringsplasser skal følge bestemmelsene i kommunedelplan for Gran kommune.

1.10 Forurensning

Ved mistanke om forurenset grunn (inkludert alunskifer/radon) skal det tas masseprøver for å verifisere status.

På områder med forurenset grunn skal tiltaksplan inngå i fremtidig detaljregulering, dette gjelder også tiltak mot radon. Forholdsregler mot forurensning i anleggsfasen skal spesifiseres i anbudsbeskrivelsen og følges opp i byggeperioden.

Rutiner for å avgrense og rydde opp eventuelle utslipp i driftsfasen skal utarbeides av driftsansvarlige og godkjennes av Gran og Lunner Brann og redning.

§ 2 BESTEMMELSER FOR AREALFORMÅL

2.1 Bebyggelse og anlegg

Bygninger skal ha generelt fasadeliv i byggelinje der dette er vist.

Det er ikke tillatt å benytte ubebygde del av tomt eller fellesområde til utendørs lagring som er sjenerende for nabolaget. All håndtering og lagring av avfall skal skje innendørs.

Bygninger skal henvende seg mot gatene. Bebyggelsen skal følge retning på byggegrenser og -linjer. Hovedatkomst skal være fra gateplan. Drift- og økonomiser skal lokaliseres bort fra gaterommet.

2.1.1 Forretning, kontor, industri (F/K/I)

Området kan i tillegg til reguleringsformålene også inneha mindre lokaler for bevertning, tjenesteyting, eller andre sentrumsformål.

Forhold utover de som er gitt i denne reguleringsplan skal følge eksisterende reguleringsplan for Hadeland videregående skole godkjent 29.04.2010.

2.1.2 Bolig, forretning, kontor (B/F/K)

Området kan i tillegg til reguleringsformålene også inneha mindre lokaler for bevertning, tjenesteyting, eller andre sentrumsformål.

Alle arealer med fasade på gateplan skal ha publikumsrettet virksomhet og fotgjengeradkomst fra gaten. Fasade mot gaten skal utformes med vinduer i gateplan.

Boligformål tillates fra 2. etasje over gateplan.

Det stilles krav om detaljregulering før søknadspliktige inngrep kan utføres eller tillatelse til tiltak kan gis. Intensjonene i kommunedelplan for Gran sentrum skal følges.

Felt B/F/K1:

Det kreves detaljregulering av området før utvikling av eiendommene kan skje. Utnyttelse og byggehøyder skal ta utgangspunkt i bestemmelsene tilknyttet kommunedelplan for Gran sentrum. Det stilles særskilte krav til estetiske kvaliteter på bygg på grunn av eksponeringen. I utgangspunktet forutsettes det at området bebygges med to bygninger, evt. en bygning utformet slik at den gir inntrykk av å være delt opp. I detaljreguleringen skal kvartalsstruktur og byggelinjer inngå, samt tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.

Det er lagt til rette for en midlertidig atkomst direkte fra miljøgata. Ved utvikling eller endring av eiendommene vil denne atkomsten bli stengt og ny atkomst må etableres fra Storgatas forlengelse. Ny atkomst skal godkjennes av vegeier.

2.1.3 Bolig, forretning (B/F)

Området kan i tillegg til reguleringsformålene også inneha mindre lokaler for bevertning, tjenesteyting, eller andre sentrumsformål.

Boligformål tillates fra 2. etasje over gateplan.

Det stilles krav om detaljregulering før søknadspliktige inngrep kan utføres eller tillatelse til tiltak kan gis. Intensjonene i kommunedelplan for sentrum skal følges.

2.1.4 Boligbebyggelse (B)

Det stilles krav om detaljregulering før søknadspliktige inngrep kan utføres eller tillatelse til tiltak kan gis. Intensjonene i kommunedelplan for Gran sentrum skal følges.

2.1.5 Vann- og avløpsanlegg (V/A)

Dette formålet ivaretar og viderefører dagens bruk. Anlegget tillates videreutviklet innenfor formålsgrensene. Om mulig, skal anlegget integreres i ny bygningsmasse på området B/K/F1.

Det skal avsettes nødvendig parkering og manøvreringsareal for vedlikehold i tilknytning til anlegget. Gran kommune skal godkjenne alle tiltak.

2.2 Samferdselsanlegg og infrastruktur

Før opparbeidelse av offentlige vegarealer skal det utarbeides byggeplan som skal godkjennes av vegeier og Gran kommune. Byggeplan for miljøgata skal videreføre intensjoner og løsninger i teknisk plan som er utarbeidet i forbindelse med reguleringsforslaget, og elementer beskrevet i planbeskrivelsen.

Gater og plasser innen planområdet skal opparbeides med god, varig standard på belegning, kantstein, belysning, beplantning og utstyr. Overgang til sidearealer og mellom ulike dekkematerialer skal være tydelig markert med kantstein eller tilsvarende.

2.2.1 Samferdselsanlegg og infrastruktur

Forhold utover de som er gitt i denne reguleringsplanen skal følge gjeldende reguleringsplan for Møllekvartalet godkjent 21.10.2008. Formålene er tilpasset eksisterende reguleringsplan.

2.2.2 Kjøreveg

Det skal tas utgangspunkt i teknisk plan for miljøgaten og planbeskrivelsen ved videre prosjektering av byggeplan. Det kan etableres kantsteinsstopp for busser.

2.2.3 Veg

Forhold utover de som er gitt i denne reguleringsplanen skal følge gjeldende reguleringsplan for Gran helsesenter godkjent 16.02.2012. Formålet er videreført fra eksisterende reguleringsplan.

2.2.4 Fortau

Det skal tas utgangspunkt i teknisk plan for miljøgaten og planbeskrivelsen ved videre prosjektering av byggeplan.

2.2.5 Torg

Forhold utover de som er gitt i denne reguleringsplanen skal følge gjeldende reguleringsplan for Granstunet-Haslerudgutua godkjent 27.03.2008. Formålet er videreført fra eksisterende reguleringsplan.

2.2.6 Gang- og sykkelveg

Det skal tas utgangspunkt i teknisk plan for miljøgaten og planbeskrivelsen ved videre prosjektering av byggeplan.

2.2.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Det skal tas utgangspunkt i teknisk plan for miljøgaten og planbeskrivelsen ved videre prosjektering av byggeplan.

Disse arealene skal opparbeides som del av veganlegget. I dette arealet inngår møbleringsarealer, bussholdeplass med lehus, tilpassinger til sidearealer, rabatter, beplantningsfelt, støttemurer, grøfter og kantparkering.

2.2.8 Annen veggrunn – grøntareal

Forhold utover de som er gitt i denne reguleringsplanen skal følge gjeldende reguleringsplan for Gran helsesenter godkjent 16.02.2012. Formålet er videreført fra eksisterende reguleringsplan.

2.2.9 Parkering

Offentlig parkeringsplass.

2.3 Grønnstruktur

2.3.1 Friområde

Innenfor område regulert til friområde kan det anlegges park eller annen form for offentlig friområde.

Det kan tillates mindre bygninger og andre anlegg som hører direkte sammen med bruken som friområde.

Dersom området opparbeides med elementer som innbyr til lek, skal det lages en fysisk avgrensning mot omgivelsene.

Området skal gis en grønn karakter. Siktlinje i Storgatas forlengelse skal ivaretas.

Som grunnlag for opparbeidelsen skal det lages en utomhusplan og skjøtselsplan som skal godkjennes i kommunen.

§ 3 BESTEMMELSESONMRÅDE

3.1 Bestemmelsesområde #1

3.1.1 Anlegg- og riggområde

Området kan bli benyttet til anleggsområde ved etablering av miljøgaten med tilhørende anlegg, samt areal hvor eksisterende vegareal skal fjernes.

Midlertidig anleggs- og riggområder kan i anleggsperioden nyttes som riggplass, område for mellomlagring av alle typer masser, lagring av materialer, utstyr og anleggsveger o.l..

Etter avsluttet anleggsperiode opphører den midlertidige bruken, områdene istandsettes og tilbakeføres til underliggende reguleringsformål.

Det skal gis skriftlig melding til kommunen når tilbakeføringen er gjennomført, slik at skravuren kan tas ut av planen.

§ 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Dagens veg

Frem til riksveg 4 er lagt om i ny trasé utenom sentrum, skal alle forhold knyttet til denne forholde seg til eksisterende status som riksveg og behandles etter bestemmelsene gitt i Veglova.

4.2 Etappevis bygging

Miljøgata kan etableres etappevis. Innenfor hver etappe skal miljøgata opparbeides som komplett anlegg med endelig materialstandard, kvalitet på løsninger og utførelse.

I overgang til uetablerte deler kan det benyttes midlertidige elementer.

4.3 Opparbeidelse av fortau m.m.

Fortau, beplantning, avkjørsler og kantparkering skal innarbeides i detaljregulering for byggeområdene.

Før rammetillatelse for ny bebyggelse på eiendommer langs miljøgata mellom Smiegata og Jarenstranda gis, skal opparbeidelse av fortau med rabatt, beplantning, avkjørsler og kantparkering være økonomisk sikret for strekket langs eiendommen.

Byggeplan for det aktuelle strekket skal godkjennes av Statens vegvesen.

Før brukstillatelse for ny bebyggelse på eiendommer langs miljøgata mellom Smiegata og Jarenstranda gis, skal opparbeidelse av fortau med rabatt, beplantning, avkjørsler og kantparkering være utført for strekket langs eiendommen.

Eiendommer omfattet av reguleringsplan for Møllekvartalet godkjent 21.10.2008, omfattes ikke av denne bestemmelsen.

4.4 Opparbeidelse av Storgatas forlengelse i sør

Fortau, beplantning, avkjørsler og kantparkering skal innarbeides i detaljregulering for byggeområdene.

Før rammetillatelse for ny bebyggelse på eiendommer som grenser til Storgatas forlengelse i sør gis, skal opparbeidelse av denne gata inkludert fortau med rabatt, beplantning, avkjørsler og kantparkering være økonomisk sikret for strekket langs eiendommen.

Byggeplan skal godkjennes av kommunen.

Før brukstillatelse for ny bebyggelse på eiendommer som grenser til Storgatas forlengelse i sør gis, skal opparbeidelse av denne gata inkludert fortau med rabatt, beplantning, avkjørsler og kantparkering være utført for strekket langs eiendommen.