

Gran kommune

Utviklingsveileder Gran sentrum

Prinsipper for sentrumsutvikling
og veileder ved utforming av planer og tiltak

2014-06-24



Innhold

1	FORORD.....	5
2	SLIK BRUKER DU VEILEDEREN	6
2.1	INNLEDNING.....	6
2.2	HENSIKT MED VEILEDEREN	6
2.3	NÅR SKAL VEILEDEREN TAS I BRUK, OG AV HVEM?	6
2.4	DOKUMENTASJONSKRAV	6
2.5	FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN GRAN SENTRUM.....	6
2.6	INSTRUKSJON FOR BRUK AV VEILEDEREN.....	7
3	GRUNNPRINSIPPER FOR UTVIKLINGSVEILEDEREN.....	9
3.1	INNLEDNING.....	9
3.2	PRINSIPPER FOR SENTRUMSUTVIKLING	9
3.3	"BYKJERNE" OG SENTRUMSAVGRENSING.....	10
3.4	PRINSIPPER FOR BOLIGUTVIKLING	11
3.5	SENTRALE GATER, BYROM OG MØTEPLASSER.....	12
3.6	PRINSIPPER FOR PARKERING	13
3.7	LANDSKAP OG FORBINDELSER	14
3.8	SAMLET UTVIKLINGSKONSEPT	15
4	UTVIKLINGSVEILEDER.....	17
4.1	INNLEDNING.....	17
4.2	LOKALISERING.....	18
4.3	RETNINGSLINJER FOR BYKJERNEN	19
4.3.1	<i>Generelt dokumentasjonskrav for alle planer og tiltak.....</i>	<i>20</i>
4.3.2	<i>Retningslinjer for prosjekter som grenser til viktige byrom og gater.....</i>	<i>20</i>
4.3.3	<i>Retningslinjer for bebyggelse</i>	<i>22</i>
4.3.4	<i>Parkering og logistikk.....</i>	<i>27</i>
4.3.5	<i>Spesielle områder.....</i>	<i>28</i>
4.4	INDRE SENTRUMSOMRÅDE.....	31
4.4.1	<i>Generelle retningslinjer</i>	<i>31</i>
4.4.2	<i>Ambisjoner og retningslinjer tilknyttet hvert enkelt arealformål.....</i>	<i>32</i>
4.5	YTRE SENTRUMSOMRÅDE	35
4.5.1	<i>Bebyggelse</i>	<i>35</i>

1 Forord

Denne veilederen beskriver ambisjoner og retningslinjer for utforming av planer og tiltak i Gran sentrum, og har til hensikt å sikre kvalitet i utviklingen av byggeprosjekter i Gran sentrum på en måte som bidrar til en livskraftig stedsutvikling. Grunnlaget er en rekke prinsipper for utviklingen av området som til sammen beskriver rammene for en helhetlig utvikling av Gran sentrum, forankret i mål vedtatt for området. Dokumentet er sammen med gjeldende planverk kommunens politisk vedtatte rammeverk for utviklingen av Gran sentrum, og inneholder både en beskrivelse av prinsippene, retningslinjene og en veileder basert på disse.

Veilederen supplerer gjeldende Kommunedelplan for Gran sentrum. Den skal veilede om de prinsippene og rammene som skal legges til grunn ved utforming av reguleringsplaner og byggeprosjekter. Prinsippene skal også gjelde generelt for vedtak og prosjekter som kan relateres til sentrumsutviklingen.

Veilederen er utformet i dialog med lokale aktører og interessenter, og bygger på steds- og handelsanalyse for Gran sentrum.

Se Sluttrapport for Sentrumsprosjektet fase 1 og 2 for en mer omfattende beskrivelse av bakgrunn for veilederen.

Gjeldende versjon av dette dokument vil bli evaluert og revidert sammen med neste revidering av kommunedelplan for Gran sentrum.

2 Slik bruker du veilederen

2.1 INNLEDNING

Kapittelet gir en kort innføring i hvordan veilederen tas i bruk.

2.2 HENSIKT MED VEILEDEREN

Veilederen supplerer Kommunedelplan for Gran sentrum (KDP), og skal veilede om de prinsippene og rammene som skal legges til grunn ved utforming av reguleringsplaner og tiltak innenfor arealene i KDP.

Prinsippene beskrevet i veilederen skal også gjelde som generelt grunnlag for andre vedtak og prosjekter som kan relateres til sentrumsutviklingen.

2.3 NÅR SKAL VEILEDEREN TAS I BRUK, OG AV HVEM?

Veilederen skal generelt benyttes gjennom hele plan- og byggesaksprosessen som hjelpemiddel, vurderingsgrunnlag og retningsgivende dokument.

Veilederen skal være et hjelpemiddel for tiltakshaver i innledende fase ved utforming av forslag til reguleringsplaner og byggeprosjekter. Veilederen beskriver retningslinjer som tiltakshaver skal forholde seg til. Disse er forankret i prinsipper for utvikling av Gran sentrum.

Veilederen skal benyttes som grunnlag for dialog mellom kommune og tiltakshaver i møter dem i mellom.

Veilederen benyttes av plan- og byggesaksbehandler til å vurdere forslag og søknader om tiltak, og som utgangspunkt for vurdering av dokumentasjonskrav.

Politikerne skal behandle forslag og søknader med utgangspunkt i administrasjonen sin vurdering opp mot veilederen.

2.4 DOKUMENTASJONSKRAV

Vurdering av planforslag og tiltak skal alltid dokumenteres gjennom referat fra gjennomgang av veileder. Veilederen beskriver også dokumentasjonskrav knyttet til enkelte punkter.

2.5 FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN GRAN SENTRUM

Veilederen supplementerer arealformål og bestemmelsene i Kommunedelplan for Gran sentrum, og forutsetter at tiltakshaver ikke bryter med disse.

2.6 INSTRUKSJON FOR BRUK AV VEILEDEREN

1. Benytt kapittel 4

Veilederen som skal tas i bruk ved utforming av planer og tiltak finnes i kapittel 4. Grunnprinsippene for sentrumsutvikling som ligger til grunn for veilederen er beskrevet i kapittel 3.

Benytt kapittel 4 til å vurdere det aktuelle prosjektet punkt for punkt, og som hjelpemiddel ved utforming av forslag. Lokalisering avgjør hvilke retningslinjer som gjelder for det aktuelle prosjektet.

2. Oppbygging av veilederen

Første punkt i veilederen er knyttet til lokalisering innenfor KDP, og bestemmer hvilken del av veilederen som gjelder for prosjektet. Deretter følger hvert tematiske avsnitt i veilederen en fast struktur, med beskrivelser fordelt på fire punkter. Under følger en kort beskrivelse av hva hvert av disse punktene skal inneholde:

Instruksjon: Gir en kort beskrivelse av hva som skal vurderes i avsnittet.

Ambisjon: Gir en generell beskrivelse av ambisjoner for det aktuelle temaet/området.

Retningslinjer: Beskriver hvilke retningslinjer som skal følges.

Dokumentasjon: Beskriver eventuelle dokumentasjonskrav tilknyttet retningslinjene.

3. Bruk av veilederen ved utforming av forslag (for tiltakshaver)

Veilederen forutsetter at forslaget er i tråd med arealformål og bestemmelser i gjeldende KDP. Vurder deretter hvorvidt utgangspunktet for prosjektet tilfredsstillende de ambisjonene og retningslinjene som beskrives i veilederen. Tiltakshaver bør benytte gjennomgang av veileder som innspill til utforming av forslag i innledende fase. Det forventes at retningslinjene følges, og bidrar til å nå ambisjonene.

Noter eventuelle punkter der prosjektet bryter med veileder, eller hvis det er usikkerhet rundt dette. Samle disse punktene i et innledende notat.

Innledende notat med egen vurdering av prosjektet opp mot veileder fremlegges av tiltakshaver ved oppstartsmøte/forhåndskonferanse med kommunen, som utgangspunkt for diskusjon.

4. Bruk av veilederen i dialog mellom kommune og tiltakshaver

I møter brukes veileder som utgangspunkt for gjennomgang av forslag, og som utgangspunkt for å diskutere løsninger og eventuelle endringer. Tiltakshaver fremlegger innledende notat ved egen vurdering av forslaget opp mot veileder (se punkt 3).

Dokumentasjonskrav fra veileder gjennomgås og avtales.

5. Vurdering og referat (for plan/byggesaksbehandler)

I forkant av politisk behandling benytter plan/byggesaksbehandler veilederen som utgangspunkt for vurdering av forslag til plan/tiltak. Vurderingen gis form som et referat fra gjennomgang av veileder, og skal benytte *Mal for referat fra vurdering mot Utviklingsveileder for Gran sentrum*. I referatet skal det gå tydelig frem hvorvidt forslaget er i tråd med retningslinjene i veilederen, eller om det bryter med disse. Dersom det bryter med retningslinjene, skal det fremgå tydelig hvilke retningslinjer det gjelder og på hvilken måte det bryter med disse.

Referatet skal også vurdere om dokumentasjonskravene fra veilederen er blitt fulgt på en tilfredsstillende måte.

Det skal for alle plan/byggesaker på arealer innenfor KDP følge et referat fra veilederen slik det er beskrevet over når det fremlegges for politisk behandling. Teksten i saksfremlegget skal inneholde konklusjoner fra referatet.

6. Ved usikkerhet eller uoverensstemmelser om veileder

Dersom det er usikkerhet eller uoverensstemmelser vedrørende vurdering opp mot enkelte avsnitt og/eller retningslinjer i veilederen, skal prinsippene for sentrumsutvikling (beskrevet i kapittel 3) ikke fravikes.

3 Grunnprinsipper for utviklingsveilederen

3.1 INNLEDNING

Kapittelet beskriver prinsipper for utvikling av Gran sentrum. Disse skal ligge til grunn for vedtak, planer og prosjekter knyttet til videre utvikling av Gran sentrum, og er forankret i kommunestyret.

Prinsippene beskriver det overordnede grunnlaget for retningslinjene i veilederen i kapittel 4.

3.2 PRINSIPPER FOR SENTRUMSUTVIKLING

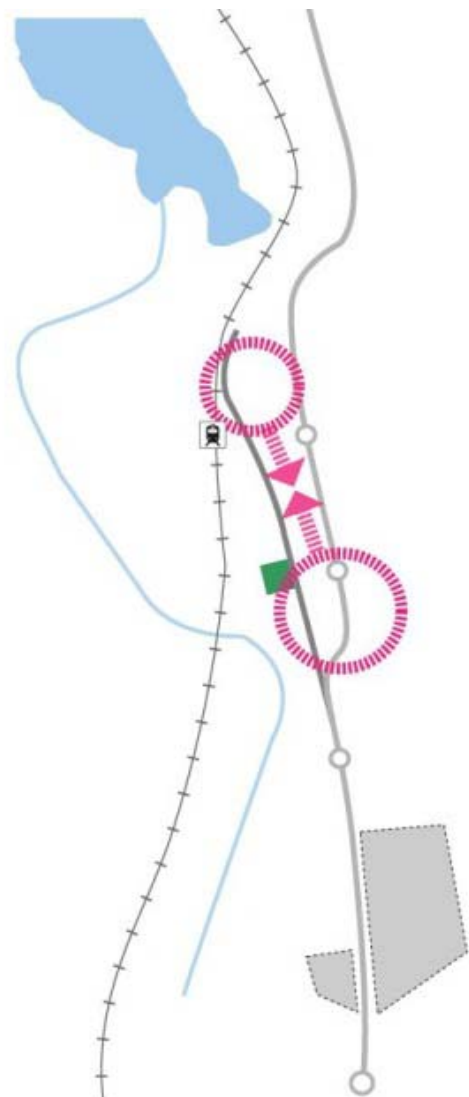
Prinsipp for sentrumsutvikling tilsvarer innspill fra verkstedet, og samsvarer med faglig anbefaling for videre utvikling av sentrum.

For å lykkes med sentrumsutviklingen på mindre tettsteder er *konsentrasjon av innsatsen* en nøkkelfaktor, det vil si at besøksintensive funksjoner ikke spres på for store områder.

For å revitalisere Storgata må områdene i nord utvikles strategisk. Det er behov for besøksintensive funksjoner nord i sentrum som kan bidra til å styrke Storgata som den sentrale sentrumsgaten. Tyngdepunkt ved torget forsterkes ved at nye kvartaler kan utvikles ved omlegging av RV4.

Et tyngdepunkt i hver ende av Storgata vil kunne bidra til å revitalisere selve gaten og aktiviteten i den opprinnelige delen av Gran sentrum. Tyngdepunktene kan bestå av både handel, næring, kultur og servicefunksjoner. Det vesentlige er at de inneholder besøksintensive funksjoner.

Handel med plasskrevende varer kan etableres på arealer i sør, i tilknytning til Gran sentrum men utenfor det sentrale bo- og bymiljøet.



3.3 "BYKJERNE" OG SENTRUMSAVGRENSING

Arealene i kommunedelplan for Gran sentrum er strukket ut over en 1,5 km lang akse, men har ikke et entydig definert sentrum. De fleste assosierer imidlertid Storgata med sentrum.

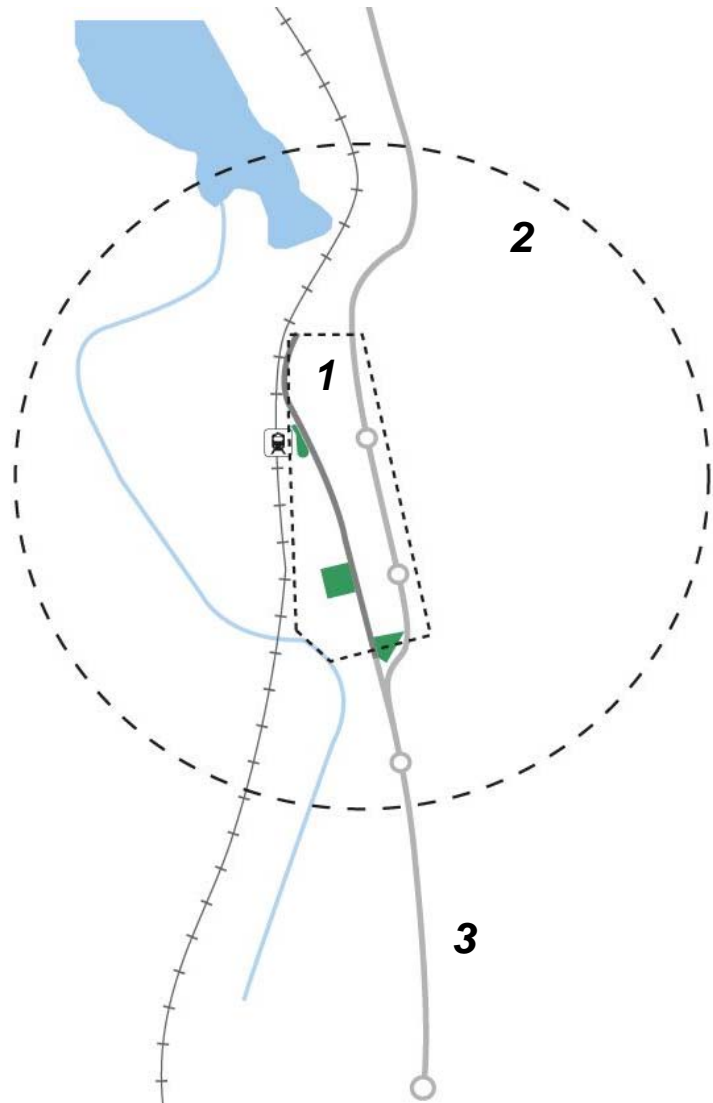
Som prinsipp foreslås det å definere en tydelig og kompakt *bykjerne* innenfor sentrumsområdet.

Bykjernen er den delen av sentrum som vil få "bymessig preg".

Definisjonen og avgrensingen bør ha konsekvenser for politikk knyttet til lokalisering av handel, utforming av byrom og gater, parkering, etc. Definisjonen av en bykjerne og hva som skal ligge innenfor denne må avklares i utviklingsveilederen.

Storgata og torget er ankeret i denne utviklingen, og foreslått avgrensning strekker seg fra Jarenstranda i nord til sør for Granstunet. Denne avgrensingen er forankret i arbeidsverkstedene.

Utover definisjonen av en bykjerne foreslås det samtidig at man også definerer et *indre sentrumsområde* som legger føringer for videre tettstedsvekst med mål om å sikre utviklingen av et kompakt by- og bomiljø med korte avstander mellom aktiviteter knyttet til jobb, handel, skole, idrett, rekreasjon og fritid. Med utgangspunkt i en tydelig avgrensning av det indre sentrumsområdet kan det jobbes strategisk med utvikling av tettstedet innenfor denne avgrensingen. Arealer i sør som er planavklart i KDP, faller utenfor det indre sentrumsområdet, og kan i større grad utnytte beliggenheten nær ny RV4. Disse tomtene behøver dermed i mindre grad innpasses i et bo- og bymiljø estetisk sett. Funksjonelt sett er området imidlertid nært knyttet til Gran sentrum, og det må derfor unngås at disse arealene utvikles med funksjoner som er i direkte konkurranse med funksjoner innenfor det indre sentrumsområdet og bykjernen. Dette gjelder særlig handel.

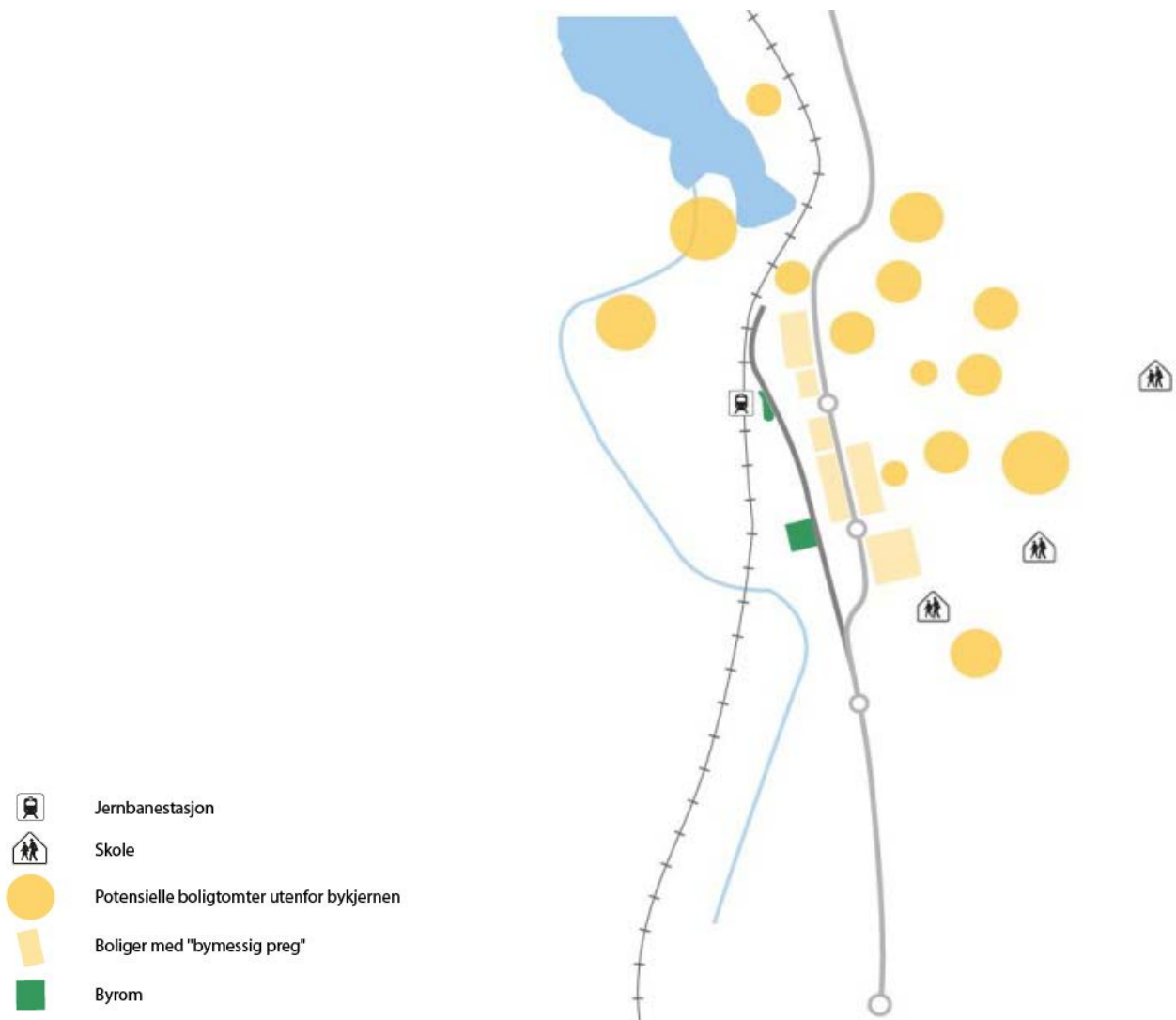


- 1 – Bykjernen
- 2 – Indre sentrumsområdet
- 3 – Ytre sentrumsområde (resterende arealer i KDP)

3.4 PRINSIPPER FOR BOLIGUTVIKLING

Det er ønske om flere boliger i sentrum, og det finnes tilgjengelige tomter. De mest attraktive tomtene for boligutvikling ligger imidlertid omkranset *bykjernen*, nemlig på Sagatangen i nord og i den vestvendte skråningen øst for bykjernen. I dagens marked er disse muligens lettere å utvikle og selge enn boliger innenfor *bykjernen*.

En boligutvikling kan foregå parallelt i og utenfor bykjernen, hvis bykvartalene bygges ut i etapper og med en differensiering av boligtyper og størrelser. Områdene rundt Trintom og Sagatangen er spesielt attraktive for barnefamilier og typologier bør tilpasses dette. Både bykjernen og områdene rundt vil være attraktive for eldre, som ofte etablerer seg sentralt og er en kjøpesterk gruppe. Mindre leiligheter til små husholdninger eller ungdom (utleie) er også etterspurt. Illustrasjonen under er prinsipiell, og peker ikke på bestemte tomter.



3.5 SENTRALE GATER, BYROM OG MØTEPLASSER

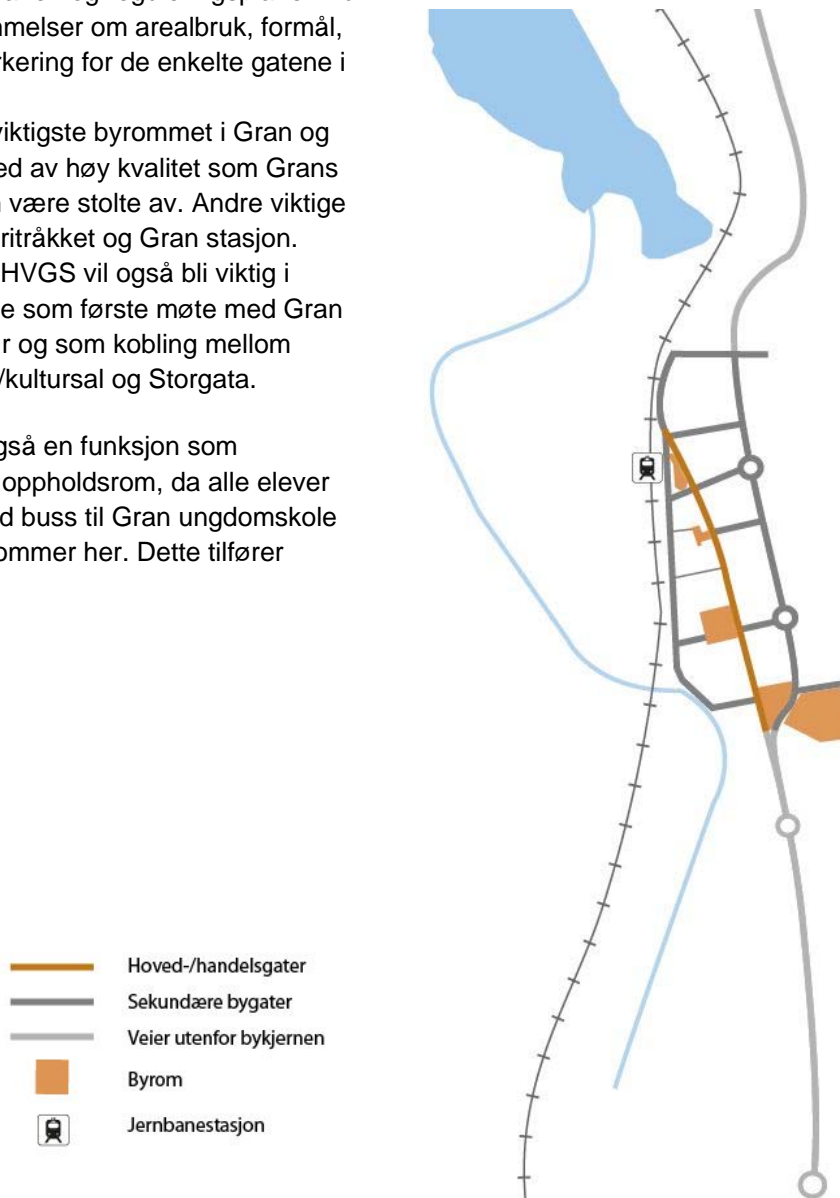
Storgata og torget er de viktigste gatene og byrommene i Gran sentrum i dag. Som prinsipp legges det opp til at Storgata skal fortsette å være den sentrale sentrumsgaten, også når ny miljøgate er på plass.

Gran er i dag sannsynligvis ikke stort nok til å fylle to hovedgater og alle tverrgater med handels- og publikumsfunksjoner i 1.etg. For å intensivere aktiviteten foreslås derfor forsøksvis konsentrere handelsvirksomheter til Storgata og tilkoblede byrom. Som prinsipp betyr det at Storgata prioriteres som hoved- og handlegate. Gater utenom Storgata foreslås å bli sekundær sentrumsgater. Det legges til rette for næring i 1.etg også her, men med fokus på tjenesteyting og kontor. Trafikk i miljøgaten vil legge naturlige begrensninger på bebyggelse og funksjoner tilknyttet denne.

Miljøgata, Smiegata og tverrgater danner sammen med Storgata en kvartalstruktur i *bykjernen*, og bør estetisk og formmessig fremstå som bygater. Ved revisjon av kommunedelplanen for Gran sentrum må det gis bestemmelser som sikrer at disse gatene framstår som bygater. I tilknytning til kommunedelplanen og reguleringsplaner må det gis bestemmelser om arealbruk, formål, fasader og parkering for de enkelte gatene i bykjernen.

Torget er det viktigste byrommet i Gran og må være et sted av høy kvalitet som Grans befolkning kan være stolte av. Andre viktige byrom er Meieritråkket og Gran stasjon. Plassen foran HVGS vil også bli viktig i fremtiden, både som første møte med Gran sentrum fra sør og som kobling mellom skole/bibliotek/kultursal og Storgata.

Plassen har også en funksjon som venteplass og oppholdsrom, da alle elever som reiser med buss til Gran ungdomskole og HVGS ankommer her. Dette tilfører stedet liv.



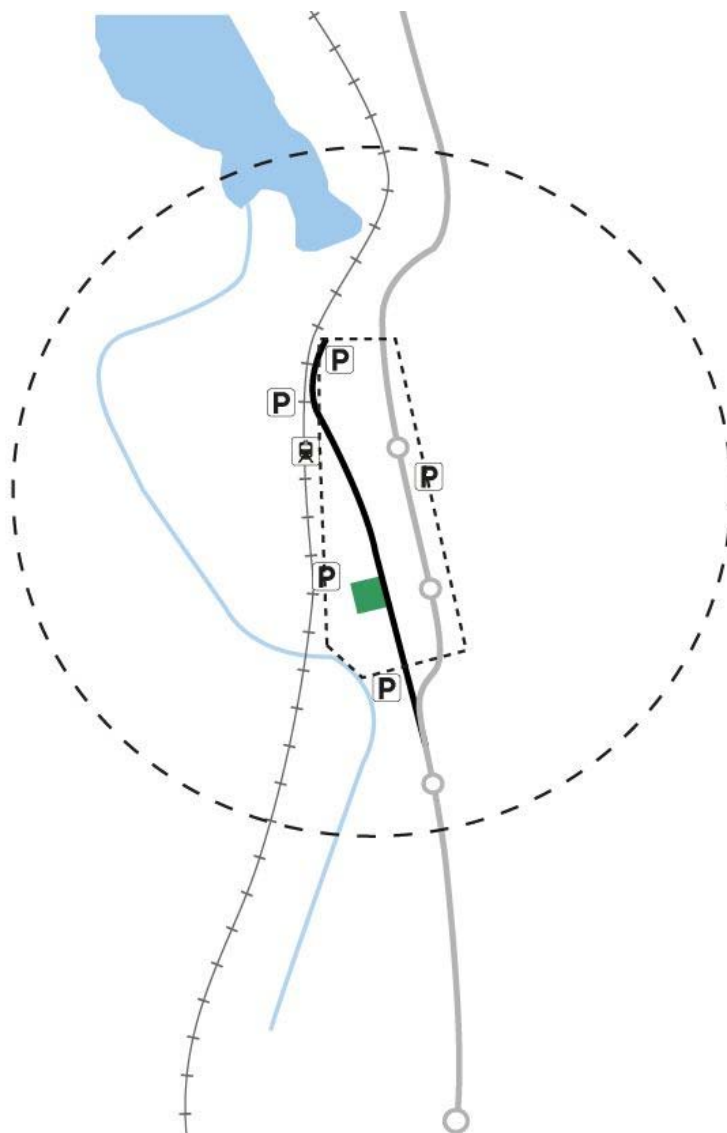
3.6 PRINSIPPER FOR PARKERING

God innfartsparkering og et differensiert parkeringssystem skal sikre gode parkeringsløsninger. Systemet må ha som mål å sikre tilgjengelige parkeringsplasser i umiddelbar nærhet til forretninger, uten at bilene får dominere bybildet totalt slik som i dag.

Som prinsipp foreslås det volumparkering i ytterkant av *bykjernen* samt ved jernbanen, og korttidsparkering i sentrumsgatene.

Et differensiert parkeringssystem bør minimum differensiere mellom:

- 1) *Arbeidstakere i sentrum/togpendlere*
- 2) *Folk som er på handletur i Gran sentrum*
- 3) *Folk som kommer innom for å gjøre ett ærend*

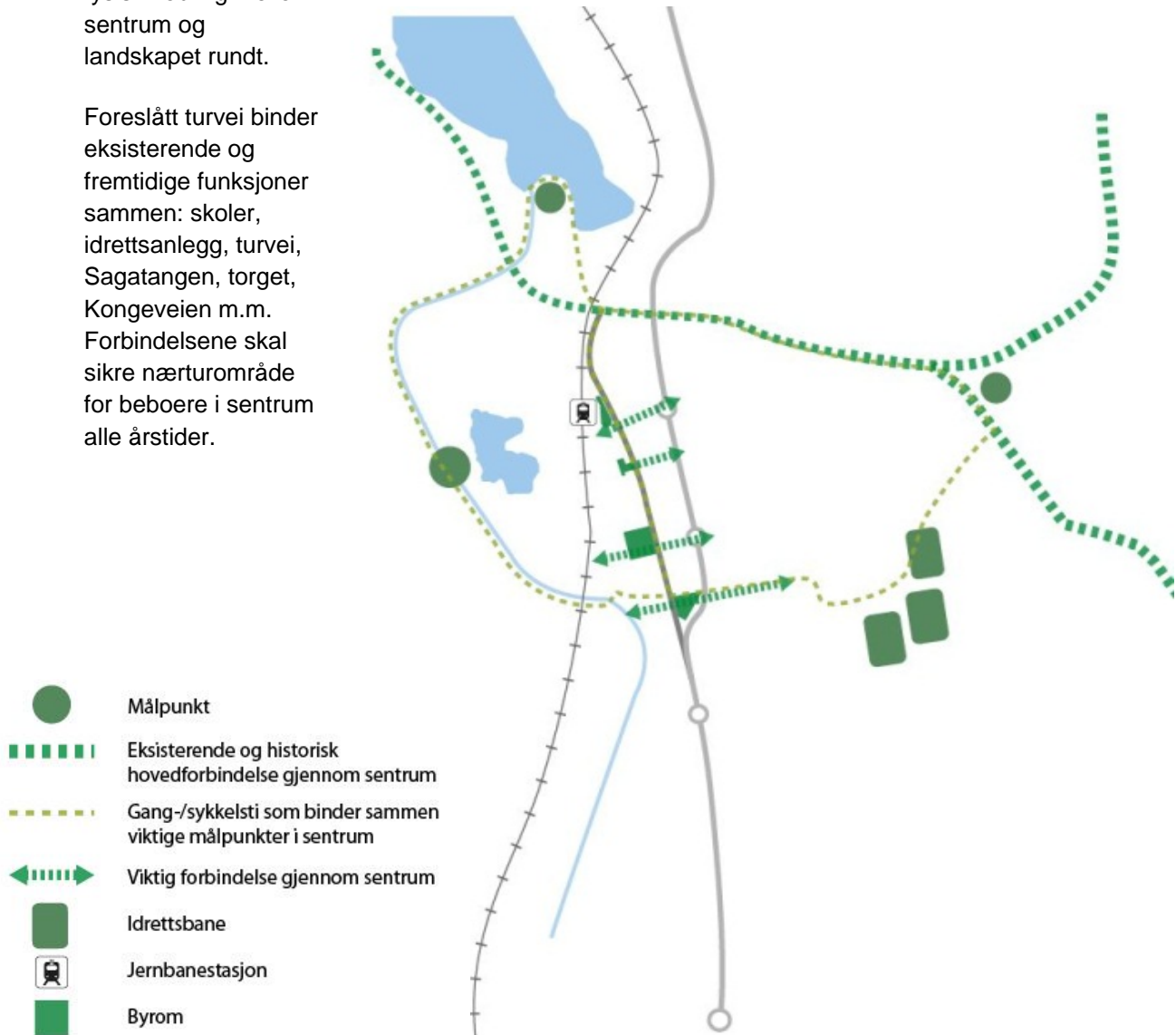


3.7 LANDSKAP OG FORBINDELSER

Hadelandslandskapet er innbydende, vakkert og kjent langt utenfor Hadeland, men har liten tilstedeværelse i Gran sentrum. Dersom sentrumsområdet skal bli et attraktivt bo- og bymiljø må grønne og rekreative områder bli en sentral del av sentrumsplanleggingen. For at familier skal ønske å bosette seg sentrumsnært, må trivsel, trygghet og nærmiljøkvaliteter legges føringer for utvikling innen for *sentrumsområde*. Barn og unge skal kunne gå og sykle til skole og trening. Tilrettelegging for trygge ferdselsveier og høy kvalitet på utemiljø vil være sentralt for å nå slike mål.

Som prinsipp foreslås det å styrke sentrale forbindelser rundt og gjennom bykjernen, og forbinde Storgata og byrommene i *bykjernen* med det omkringliggende Hadelandslandskapet og boligområdene. Utforming av disse forbindelseslinjene kan ta flere former, men hovedmål er å sikre god tilgang til rekreative områder for alle beboere i sentrumsområdene, og samtidig visuell og fysisk kobling mellom sentrum og landskapet rundt.

Foreslått turvei binder eksisterende og fremtidige funksjoner sammen: skoler, idrettsanlegg, turvei, Sagatangen, torget, Kongeveien m.m. Forbindelsene skal sikre nærtområde for beboere i sentrum alle årstider.











3.8 SAMLET UTVIKLINGSKONSEPT

Med utgangspunkt i de forskjellige prinsippene, foreslås det å basere videre arbeid på et utviklingskonsept som sikrer en kompakt tettstedsutvikling med tilgang til alle nødvendige og ønskelige funksjoner og tilbud innenfor indre sentrumsområde med en diameter på 1,5 km, der *bykjernen* er tydelig definert som sentrum. Med mål om å kunne tilby "Alt på et sted" vil Gran sentrum fremstå som attraktivt uavhengig av om man bor der eller må kjøre dit.



Figur 1 Et kompakt indre sentrumsområde skal kunne tilby alle hverdagsfunksjoner tilgjengelig innenfor en avgrenset tettstedsgrense (Indre sentrumsområdet). Illustrasjonen beskriver eksempler på eksisterende og fremtidige funksjoner som vil være viktige for å utvikle et helhetlig og kompakt indre sentrumsområde.



- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|------------------------------------|
|  | Boligutvikling |  | Tyngdepunkt sentrumsutvikling |
|  | Viktige byrom og gater |  | Gang-/sykkelsti |
|  | Ledige tomter / plasskrevende varer |  | Viktig forbindelse gjennom sentrum |
|  | Målpunkt rekreasjon |  | Bykjerne |
| | |  | Sentrumsavgrensing |

4 Utviklingsveileder

4.1 INNLEDNING

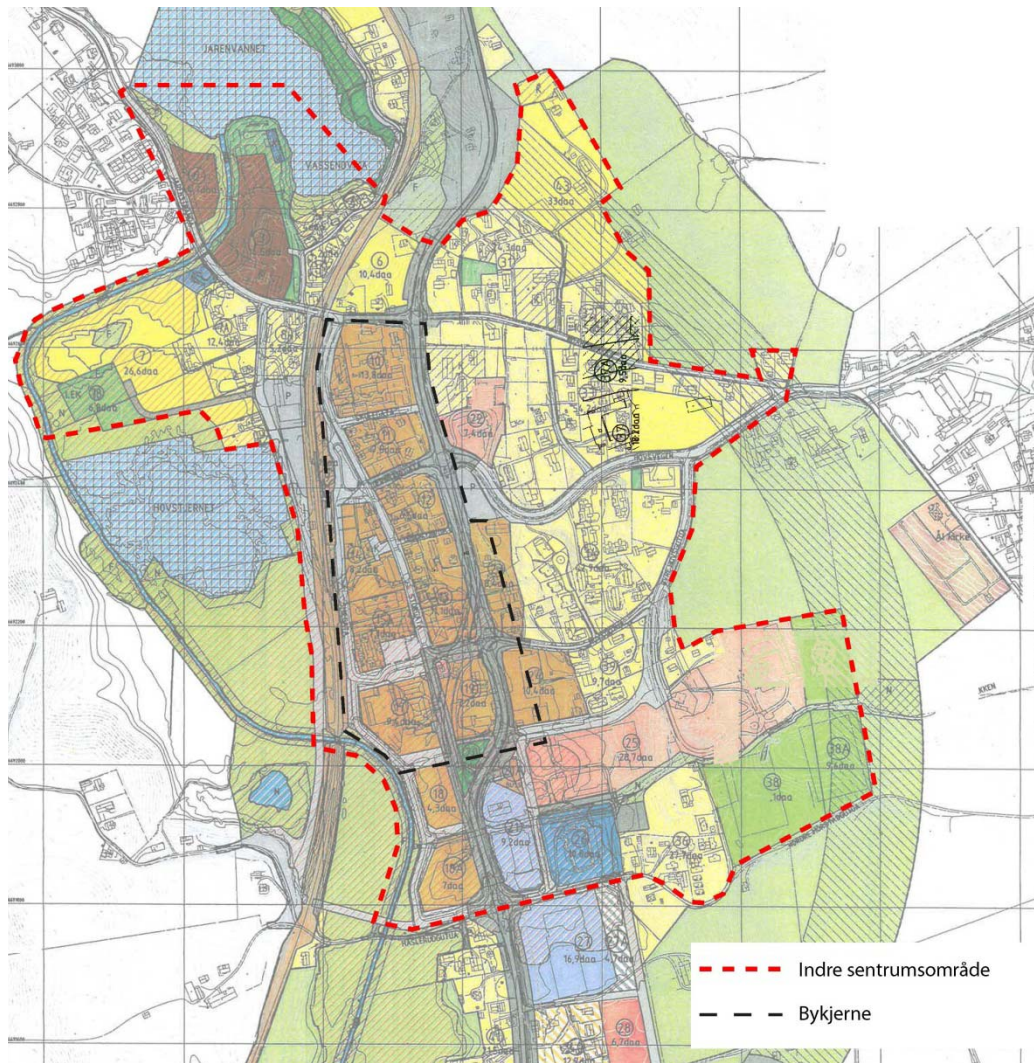
Dette kapitlet inneholder selve veilederen til bruk ved utforming og vurdering av forslag til planer og tiltak innenfor arealene i gjeldende KDP. Det forutsettes at forslag er i tråd med arealformål og bestemmelser i KDP. Veilederen skal benyttes som hjelpemiddel ved utforming av forslag, og som grunnlag for vurdering av disse. Retningslinjene og dokumentasjonskravene i veilederen skal følges. Alle avvik fra veilederen skal presenteres ved politisk behandling av den enkelte reguleringsplan eller dispensasjonssak. .

Benytt pkt 4.2 til å vurdere hvilke retningslinjer som er aktuelle, og gjennomgå disse punkt for punkt.

4.2 LOKALISERING

Instruksjon: I hvilket område er planen/tiltaket lokalisert? Benytt illustrasjonen under til å vurdere. Se anvisning om avsnitt, og følg veileder med retningslinjer kun for det aktuelle delområdet.

- **Bykjernen** Se avsnitt 4.3
- **Indre Sentrumsområdet** Se avsnitt 4.4
- **Ytre sentrumsområdet** Se avsnitt 4.5



Figur 3 Inndeling av delområder innen for gjeldende kommunedelplan for Gran sentrum

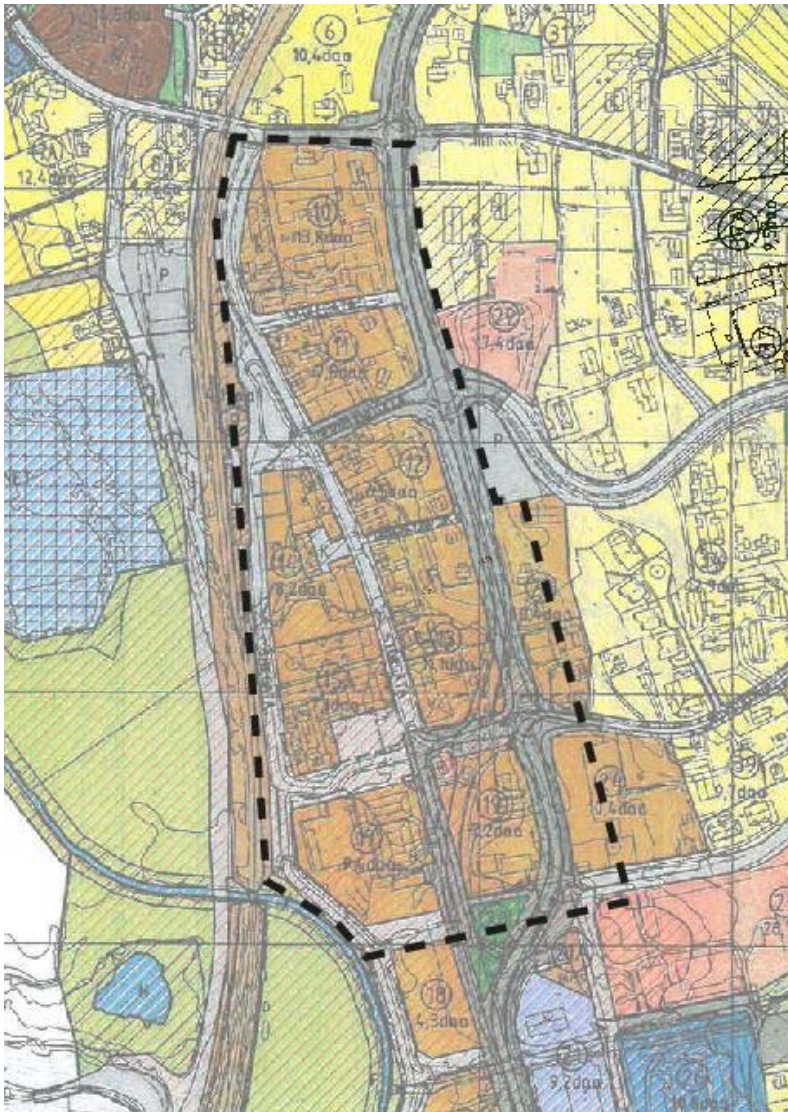
4.3 RETNINGSLINJER FOR BYKJERNEN

Overordnede ambisjoner

Konsentrere innsatsen for å få en attraktiv bykjerne for handel og opphold. All varehandel, med unntak av plasskrevende varer skal foregå innenfor bykjernen og i spesialområde beskrevet i pkt 4.4.. Kvaliteten på sentrale offentlige rom skal være høy. Nye prosjekter skal bidra til å styrke bykjernens konkurransekraft, ikke forringe den. Utvikling av strategisk viktige tomter skal bidra til å flytte tyngdepunktet tilbake til bykjernen og området rundt Storgata. Kvaliteten på nye byggeprosjekter skal være høy, med en 1.etasje som henvender seg til og åpnes mot gater og plasser.

Om avsnittet

Avsnittet inneholder beskrivelse av retningslinjer for bykjernen, delt inn i tematiske avsnitt.



Figur 4 Avgrensing av "bykjernen"

4.3.1 Generelt dokumentasjonskrav for alle planer og tiltak

Beskriv kortfattet og overordnet hvordan prosjektet styrker Gran sentrum og hva det tilfører området av verdi, vurdert opp mot prinsipper og ambisjoner for utvikling av området (se kapittel 3).

4.3.2 Retningslinjer for prosjekter som grenser til viktige byrom og gater

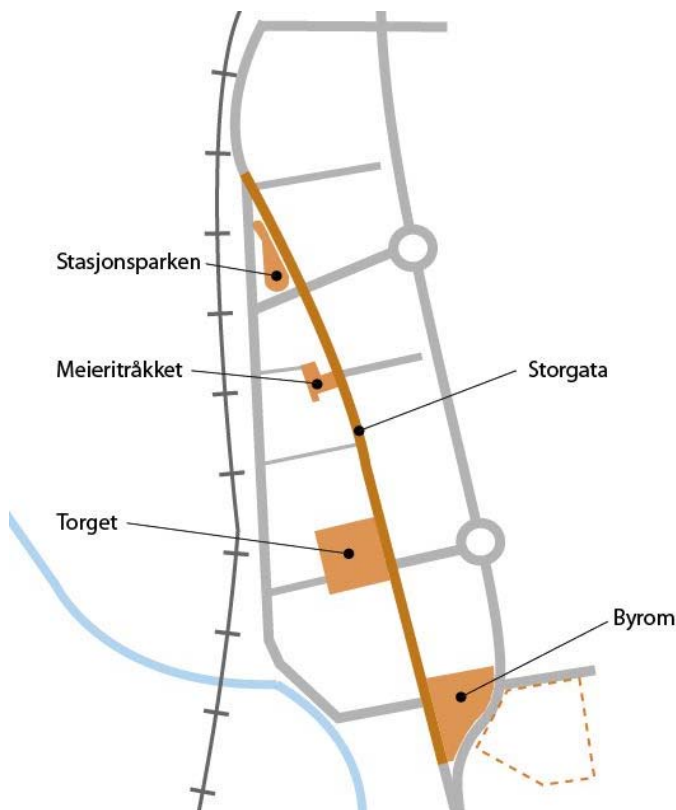
Instruksjon:

Vurder hvorvidt forslaget grenser mot viktige byrom og gater, og hvilke retningslinjer som følger av dette. Vurder hvorvidt forslaget bidrar til å styrke sentrale gater og byrom.

Ambisjon:

Storgata skal fortsette å være den sentrale sentrumsgaten også når ny miljøgate er på plass, og prioriteres som hoved- og handlegate. Denne gaten, sammen med tilgrensende byrom (se illustrasjon) skal fremstå som et vitalt og trivelig sentrumsmiljø og møteplass, og med varierte publikumsrettede tilbud. Storgata og tilkoblede sentrale byrom skal ha handel og publikumsrettede funksjoner på gateplan. Det legges til rette for næring i 1.etg også i de andre gatene i bykjernen, men med fokus på tjenesteyting og kontor. Alle gatene innenfor kvartalstrukturen i bykjernen skal estetisk og formmessig fremstå som bygater.

Torget er det viktigste byrommet i Gran. Andre viktige byrom er Meieritråkket og Stasjonsparken. Plassen foran HVGS vil også bli viktig i fremtiden.



Figur 5 Viktige byrom og gater

Retningslinjer:

- A. Dersom forslag til plan/tiltak har fasade mot Storgata, "Miljøgata", Torget, Stasjonsparken, Meieritråkket og/eller plassen foran HVGS, skal den delen av bygget som henvender seg mot denne gaten/byrommet:
 - a. inneholde næringslokaler i 1.etasje på gateplan mot de nevnte gatene/byrommene. Det finnes egne retningslinjer for varehandel, se punkt B.
 - b. ha hovedinngang mot de nevnte gatene/byrommene
 - c. ha en fasade med hovedvekt av vindu og inngangspartier - med innsyn - mot de nevnte gatene/byrommene
- B. Handel skal lokaliseres til gateplan mot Storgata og/eller mot de sentrale byrommene Torget og Meieritråkket. Annen næring kan foregå i hele bykjernen.
- C. Byggelinjer som følger gater og byrom skal sikre at disse gatene og byrommene får sammenhengende fasader som omkranser dem.
- D. Torget, Meieritråkket, Stasjonsparken og plassen foran HVGS skal være åpne byrom som gir rom for mennesker og byliv. Gran sentrum mangler gode byrom der mennesker har prioritet. Disse byrommene skal fungere som viktige uteoppholdsarealer og møteplasser og derfor ikke benyttes til parkering.
- E. Nye bygg skal ikke forringe solforholdene i Storgata eller på Torget, Stasjonsparken, Meieritråkket og/eller plassen foran HVGS i vesentlig grad.

Dokumentasjon:

- Tiltakshaver må vise hvordan fasaden åpnes opp mot byrommet/gaten
- Tiltakshaver må dokumentere hvordan tiltaket påvirker solforholdene i byrommet for alle årstider.
- Beskriv hvordan prosjektet bidrar til å styrke sentrale gater og byrom, med utgangspunkt i beskrivelse av ambisjoner.

4.3.3 Retningslinjer for bebyggelse

Instruksjon:

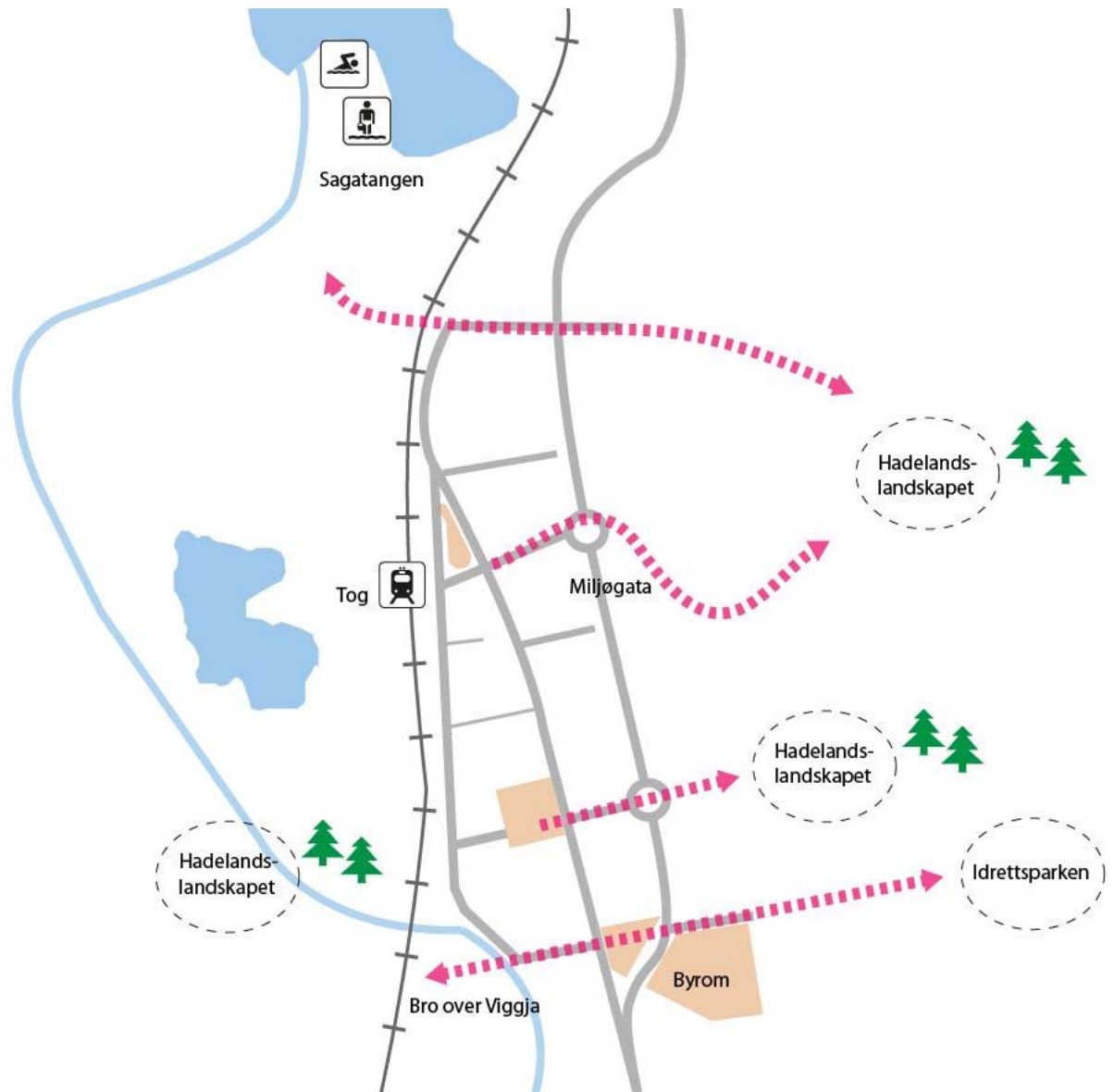
Vurder høyder, bygningsvolumer, estetikk og byggets/byggenes lokalisering og organisering på eiendommen ut i fra ambisjonene og retningslinjene beskrevet under.

Ambisjoner:

Storgata er i dag viktigste strukturerende element i bykjernen, der fasaderekken bidrar til å skape et intimt bymiljø. I fremtiden skal både Storgata og Miljøgata være de viktigste strukturerende elementene, og det skal legges til rette for kvartalstruktur i bykjernen. Alle nybygg og ombygninger skal bidra til å forsterke opplevelsen av byrom og gater i bykjernen. Høyder skal tilpasses topografi og beliggenhet som beskrevet i kommunedelplanen for sentrum, slik at alle arealer får best mulig tilgang på sol og utsikt. Spesielt legges det vekt på at boliger skal ha gode sol- og utsiktsforhold. En viktig kvalitet for leiligheter i sentrum er muligheten til å bo nært alle funksjoner, men samtidig ha god til tilgang til kvalitetene i det omkringliggende landskapet, både fysisk og visuelt. Ved å legge til rette for enkel adkomst til rekreasjonsarealer og godt utsyn til Hadelandslandskapet fra sentrumsleilighetene vil attraktiviteten for boligene i sentrum øke. Bomiljøene i sentrum og bykjernen skal ha fokus på inkluderende og gode uterom og fellesarealer, med tilrettelegging for barn. Materialbruken i nye byggeprosjekter skal bidra til å styrke en helhetlig utvikling av "trebyen Gran", med vekt på Storgata.



Figur 6 Hierarki av strukturerende gater i bykjernen.

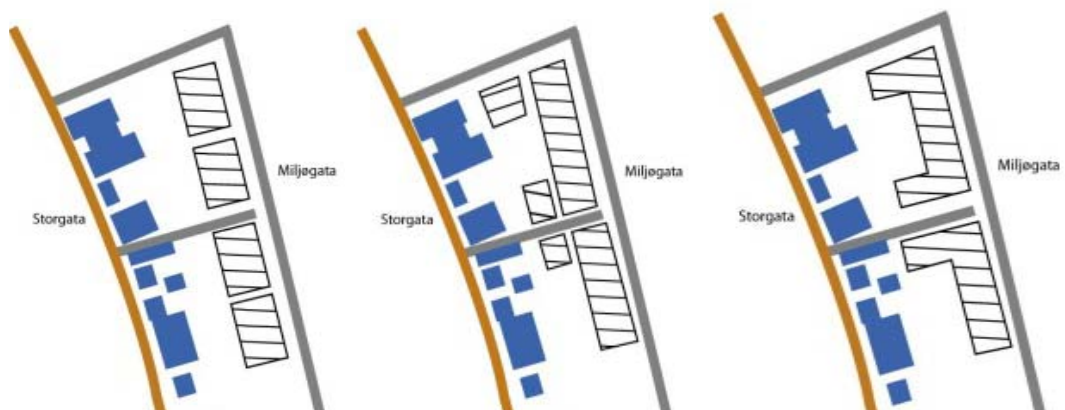


Figur 7 Viktige forbindelser gjennom og ut av bykjernen.

Retningslinjer:

Kvartalstruktur

- A. Nye prosjekter i Bykjernen skal innordne seg planlagt kvartalstruktur, der Storgata og Miljøgata er viktigste strukturerende elementer og byggelinjen følger langs disse gatene.



Figur 8 Illustrasjon kvartalstruktur pkt A. Alternative varianter.

- B. Kvartaler skal utvikles samlet og helhetlig. Kvartaler bør reguleres felles, evt må dokumentasjon på hvordan kvartalet kan utvikles som helhet fremlegges med det planlagte tiltaket.

Hjørner

- C. Hjørner mellom hovedgater og primære sidegater skal fylles ut og markeres i bygningsformen. Passasjer og smett tillates i fasadene. Hjørner skal ikke være ubebygde.

Uterom

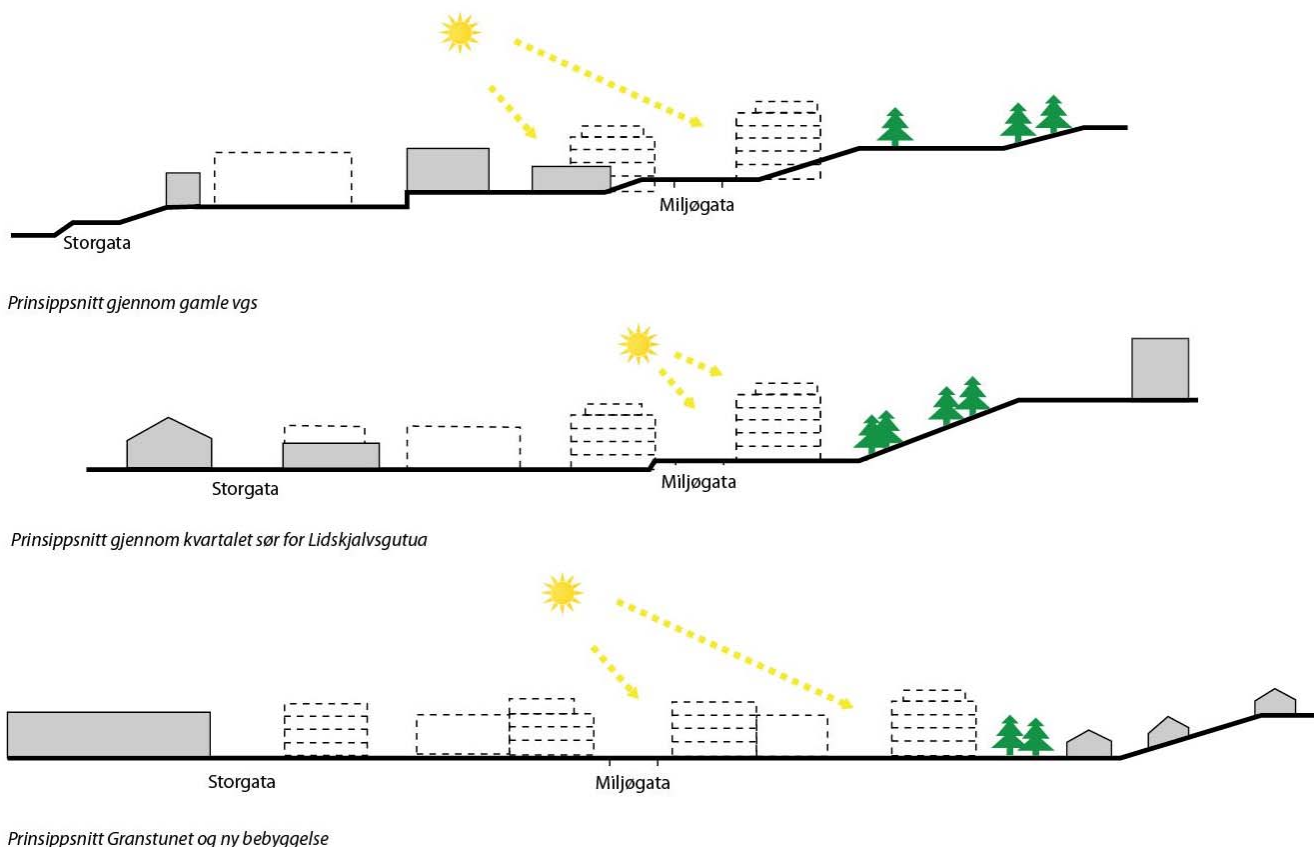
- D. Det skal legges til rette for uteoppholdsareal/fellesareal i bakgårder i tilknytning til boliger. Dette bør planlegges som helhet for hvert kvartal. Deler av utearealet kan løses på takterrasser eller balkong. Kvaliteten på utearealene skal være høy og være mulig å tilrettelegge for varierende aldersgrupper ettersom demografien i boligprosjektet endres. Utearealer kan løses utenfor tiltaket dersom arealer til uteområde avsettes av utbygger/kommune og frikjøpsordninger etableres.

Solforhold

- E. Bygning skal plasseres slik på tomta at uteoppholdsarealene har gode solforhold. Uteplassen bør derfor legges på husets solside. Det er viktig at uteoppholdsarealet ligger nær opp til og i god kontakt med bygningen. Uteareal bør være solbelyst minst fem timer hver dag ved vår- og høstjevndøgn. Areal der støynivået er over 55dB i brukshøyde 2 m, skal ikke regnes med i utearealet. Nytt bygg skal ikke forringe solforhold i sentrale gater og byrom i vesentlig grad, ei heller i utearealer på naboeiendommer.

Høyder

- F. Høydene i kommunedelplan for sentrum er fastsatt basert på lokal topografi og helhetlig tenkning. Terrenget i Gran sentrum stiger mot øst og mot nord. Mot øst møter Gran sentrum en bratt skråning med høydeforskjell på over 10 meter fra Miljøgata til boligene på toppen av skrenten. For tomtene langs skråningen tåler Gran en høyere bebyggelse enn skissert i bestemmelsene i kommunedelplanen. Planen legger opp til høyere bygningsmasse mot øst for å optimalisere sol- og utsiktsforhold på tomtene. Høydeforskjellene gir muligheter for ekstra gode sol- og utsiktsforhold øverst i Miljøgata, og tiltaket skal ta hensyn til dette i utformingen. Høydeforskjellene gjør også at enkelte eiendommer i Bykjernen kan tåle flere etasjer enn angitt i gjeldende kommunedelplan (vedtatt 12.12.2013). Dersom tiltaket fraviker fra høydene satt i kommunedelplanen skal det dokumenteres hvordan optimalisering av sol og utsiktsforhold likevel er ivaretatt og at tiltaket ikke forringer de samme prinsippene på nabotomtene.



Figur 9 Vest- øst prinsippsnitt på 3 steder gjennom Storgata og Miljøgata.

Dokumentasjon:

- Sol/skyggediagram skal vise solforhold i uterom og tilgrensende gater, byrom og uteareal for alle årstider og utvalgte tidspunkter formiddag, ettermiddag og kveld.
- Plan, snitt og romlige visualiseringer som dokumenterer hvordan bygget følger retningslinjene.

4.3.4 Parkering og logistikk

Instruksjon:

Vurder om punkt om parkering angår prosjektet, og hvorvidt retningslinjene følges. Retningslinjer for parkering er også beskrevet i pkt. 4.3.3, for øvrig skal gjeldende trafikkplan følges.

(dette avsnittet utvides og bearbeides ved eventuell ny trafikk- og parkeringsplan for bykjernen).

Ambisjoner:

God innfartsparkering og et differensiert parkeringssystem skal sikre gode parkeringsløsninger. Systemet må ha som mål å sikre tilgjengelige parkeringsplasser i umiddelbar nærhet til forretninger, uten at bilene får dominere bybildet totalt slik som i dag.

Som prinsipp foreslås det volumparkering i ytterkant av *bykjernen* samt ved jernbanen, og korttidsparkering i sentrumsgatene. Prinsippene er beskrevet ytterligere i kapittel 3.

Retningslinjer:

- A. Egen parkering skal løses innenfor kvartalet, eller i felles parkeringsløsning som er i tråd med overordnede prinsipper for parkering i Gran sentrum. Se også parkeringsnormer i bestemmelser for KDP.
- B. Dersom det er ønske om å ta i bruk privat grunn til parkering annet enn for beboere, skal dette avklares gjennom reguleringsplan og prinsippene for parkering i bykjernen skal etterleves/ håndheves.
- C. Logistikk og varelevering skal løses på en måte som ikke belaster Storgata med sentrale byrom

Dokumentasjon:

- Reguleringsplan eller plan hjemlet i reguleringsplan (utomhusplan e.l.) skal vise parkeringsløsning og logistikk-løsning.

Plan, snitt og romlige visualiseringer som dokumenterer hvordan bygget følger retningslinjene.

4.3.5 Spesielle områder

Instruksjon:

Dersom eiendommen ligger innenfor en av spesialområdene under, vurder aktuelle temaer for eiendommen ut i fra ambisjonene og retningslinjene beskrevet under.

4.3.5.1 Spesialområde: Storgata

Ambisjoner:

Storgata skal være hovedarena for handel og byliv i Gran. Fasader skal være varierte og åpnes mot gaten, med innganger og utstillingsvinduer. Lange, døde fasader skal unngås. Det bevaringsverdige trehusmiljøet i Storgata skal videreføres og ny bebyggelse skal bygge opp under de prinsippene som er strukturerende for trehusmiljøet i Storgata i dag. Spesielt er dette viktig for østsiden av Storgata hvor det visuelle mønsteret med oppdelte og korte fasadelengder på den enkelte eiendom, gangpassasjer gjennom kvartalene og variert bebyggelse skal videreføres.

Retningslinjer

A. Fasader

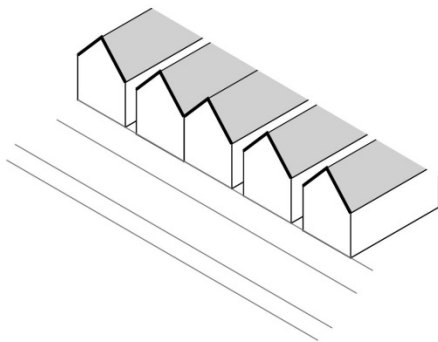
Fasader skal åpnes mot Storgata. Fasadene i 1.etg skal ha inngangspartier og aktive utstillingsvinduer vendt mot gaten..

B. Materialbruk

Tre er det historiske materialet i Gran og bør være det dominerende materialet i Storgata. Kombinasjoner av tre, glass og mur/tegl kan også godtas, men dersom tre ikke velges som dominerende fasadematerial, skal begrunnelse for valget fremlegges, samt en beskrivelse av hva tiltaket tilfører Storgatemiljøet.

C. Takform

På østsiden av Storgata nord for Smiegata skal nye tiltak utformes med saltak med gavl mot gate, som korresponderer med eksisterende bevaringsverdige trehusbebyggelse. Dersom dette kravet fravikes, skal begrunnelse for valget fremlegges, samt en beskrivelse av hva tiltaket tilfører Storgatemiljøet. For øvrig skal takform, -materiale, -og vinkel vurderes i forhold til den eventuelle nabobebyggelsen.



Figur 10 Takform Storgata

D. Stilarter

Ny bebyggelse må ikke være stilkopier av den gamle bebyggelsen og kan gjerne ha et moderne formspråk, men viktige kjennetegn fra den historiske bebyggelsen, som volumoppbygning, materialer og takform bør videreføres i den nye arkitekturen.

Dokumentasjon

- Tegning som viser tiltaket i sammenheng med eksisterende fasaderekke.
- Eventuelt begrunnelse for hvorfor retningslinjer fravikes og beskrivelse av hva tiltaket tilfører Gran ved å avvike fra retningslinjene.

4.3.5.2 Spesialområde: Fasaden mot Jernbanen

Ambisjoner

Gran vender seg i dag bort fra jernbanen og i fremtiden skal fasaden mot jernbanen fremstå mer som en forsiden enn en bakside. Eiendommene mot jernbanen har gode sol og utsiktsforhold mot vest som gir potensial for ny utvikling og et tydeligere gatemiljø.

Retningslinjer

- A. Fasader mot jernbanen og Smiegata skal utformes med vinduer og inngangspartier slik at den framstår som en aktiv fasade mot gata.

4.3.5.3 Spesialområde: Strategiske tomter

Ambisjoner:

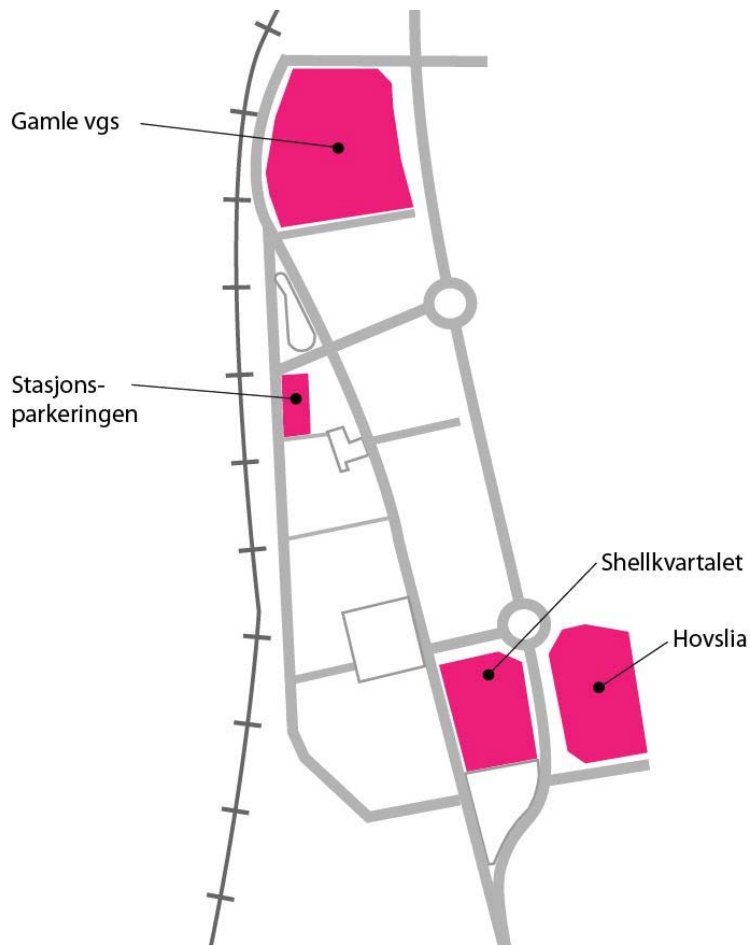
Utvikling av strategiske tomter innenfor bykjernen skal bidra til å flytte tyngdepunktet i Gran tilbake mot Storgata i nord. Strategiske tomter med avklarte eierforhold må derfor utvikles som helhet, med høy utnyttelse og stort innslag av publikumsintensive funksjoner.

Retningslinjer

- A. Minimum utnyttelsesgrad
Kommunen kan nekte godkjenning av tiltak som vil medføre at bare en mindre andel av tillatt byggeareal og tillatte byggehøyder blir utnyttet. Se punkt 3.3.2 i bestemmelser for kommunedelplan for Gran sentrum.

B. Publikumsintensive funksjoner

Tiltak lokalisert på disse tomtene skal ha en høy andel arealer med publikumsintensive funksjoner.



Figur 11 Strategiske tomter

4.4 INDRE SENTRUMSOMRÅDE

Overordnede ambisjoner

Skape en kompakt tettstedsutvikling med tilgang til alle nødvendige og ønskelige funksjoner og tilbud innenfor indre sentrumsområde. For at familier skal ønske å bosette seg sentrumsnært, må trivsel, trygghet og nærmiljøkvaliteter legges føringer for utvikling innenfor indre sentrumsområde. Barn og unge skal kunne gå og sykle til skole og trening. Tilrettelegging for trygge ferdselsveier og høy kvalitet på utemiljø vil være sentralt for å nå slike mål.

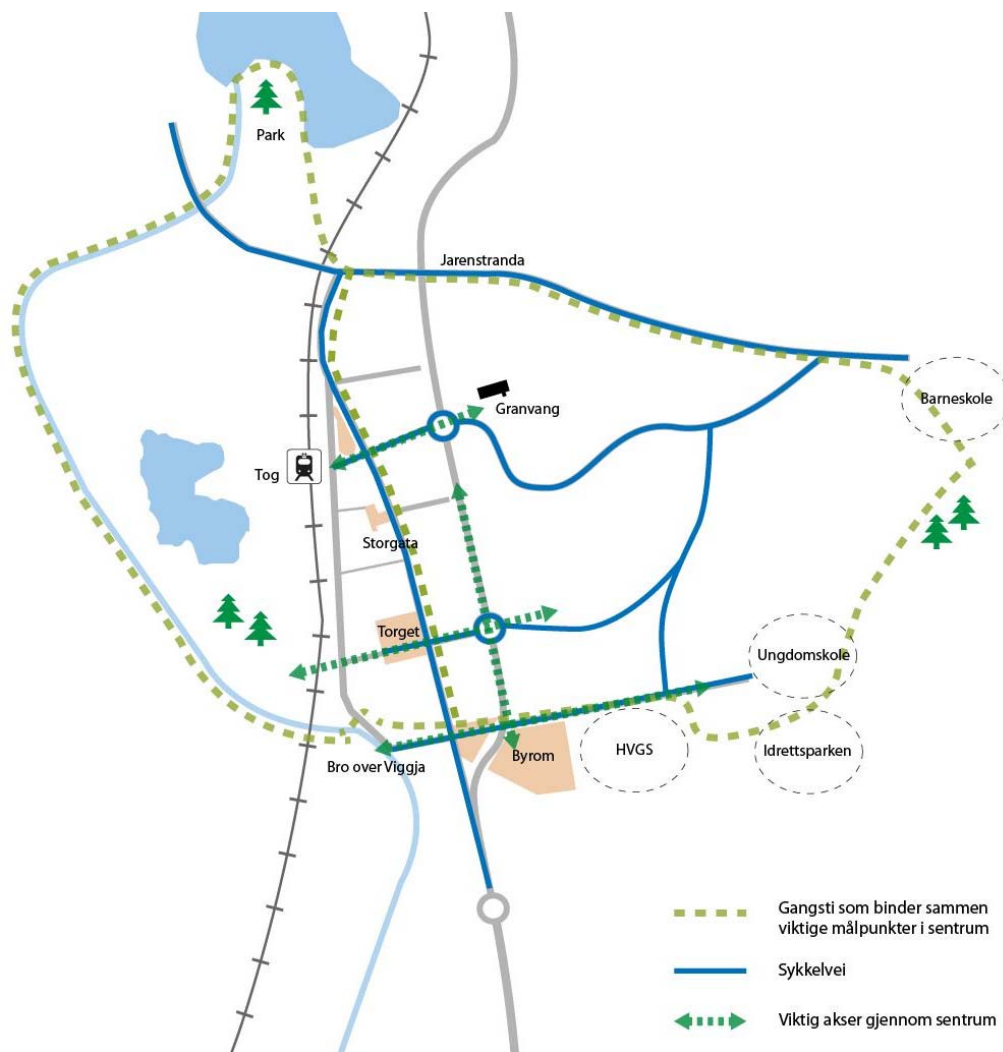
Om avsnittet

Avsnittet inneholder beskrivelse av retningslinjer for indre sentrumsområde, delt inn i tematiske avsnitt.

4.4.1 Generelle retningslinjer

Instruksjon:

Grenser tiltaket til viktige forbindelseslinjer / akser / byrom?



Figur 12 Forbindelseslinjer i indre sentrumsområde

Ambisjoner:

Se overordnede ambisjoner for området.

Retningslinjer

- A. Tiltaket skal ikke forringe eller være til hinder for sentrale forbindelser eller akser, hverken fysisk eller visuelt.

4.4.2 Ambisjoner og retningslinjer tilknyttet hvert enkelt arealformål

4.4.2.1 Bolig

Ambisjoner:

Attraktive boligområder i vestvendt skråning og med nærhet til sentrum fortettes og videreutvikles. Områdene har umiddelbar nærhet til skoler og idrettsanlegg så vel som sentrumsfunksjoner og kollektivtransport, og er derfor attraktive som boområder for store deler av befolkningen, også barnefamilier. Det ønskes derfor en variert boligmasse som består av boligtyper tilpasset forskjellige beboer- og familietyper, og som appellerer til forskjellige målgrupper i boligområdene i indre sentrumsområde.

4.4.2.2 Næring

Ambisjoner:

Næringsprosjekter skal kunne utvikles i indre sentrumsområde, men større arbeidsplasser og næring tilknyttet publikumsfunksjoner skal fortrinnsvis lokaliseres til bykjernen, mens plasskrevende varehandel skal lokaliseres i ytre sentrumsområde. For spesialområde 1 *fra sør for Granstunet til Gran Handelpark* gjelder egne ambisjoner og retningslinjer beskrevet i punkt 4.4.2.4.

4.4.2.3 Offentlig

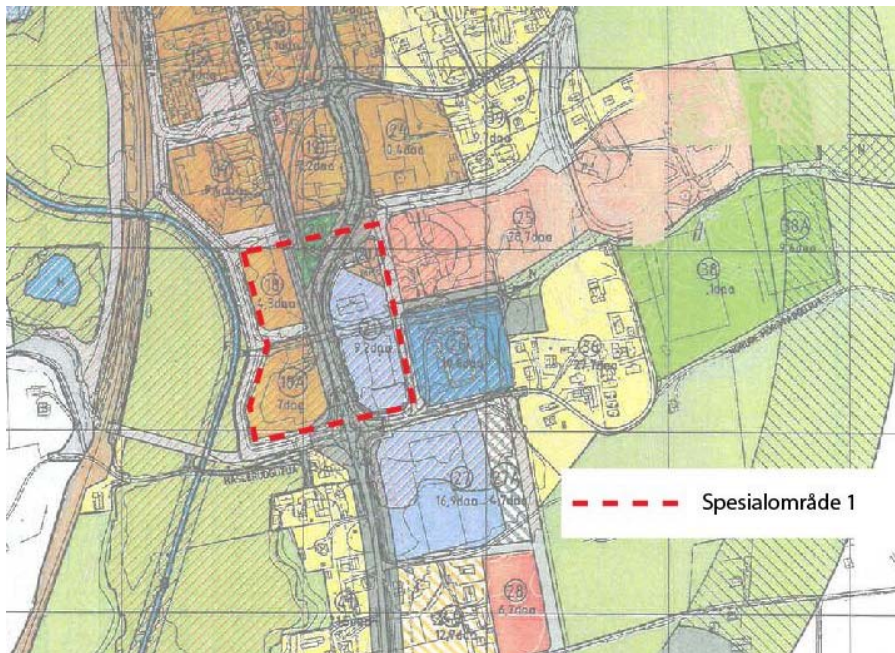
Ambisjoner:

Indre sentrumsområde skal ha høy bo- og steds kvalitet, med alle funksjoner tilgjengelig innenfor gangavstand, noe som vil stimulere til mindre bruk av bil. Offentlige bygg skal tilpasses dette, både med tanke på lokalisering og utforming.

Retningslinjer:

- A. Det skal sikres god tilgjengelighet for gående og syklende fra tiltaket til omkringliggende boligområder, sentrum og andre målpunkter i området.

4.4.2.4 Spesialområde 1: Fra sør for Granstunet til Gran handelspark



Figur 13 Avgrensing spesialområde 1

Ambisjoner:

Handel:

Området er allerede etablert som handelsområde for dagligvare og "storhandelskonsepter" og videreføres som det. Storhandel er ikke et definert begrep i overordnede planer, men er ofte knyttet til spesielle varehandelskonsepter (f.eks g-max, xxl, biltema), eller til spesielle varegrupper (f. eks møbler, tepper, hvite/brunevarer, etc). Ingen av disse inngår i kategorien plasskrevende varer, og det er derfor ønskelig å legge til rette for dette i tilknytning til bykjernen. Intensjonen er at området skal gi rom for konsepter som kan defineres som "storhandel", men som er vanskelig å realisere innenfor arealene i bykjernen. Ut over gjeldende reguleringsplaner tillates det ikke nye kjøpesentre, utvidelse av eksisterende sentre, forretninger som tilbyr variert vareutvalg tilsvarende kjøpesentre eller andre former for ansamling av utvalgsvarer og mindre forretninger i området. Det skal så langt det lar seg gjøre ikke etableres handelskonsepter og varegrupper som er i direkte konkurranse med sentrumshandelen, eller der en lokalisering i sentrum er mulig og kan bidra til å styrke bykjernen.

Bebyggelse

Bebyggelsen skal ramme inn innkjøringen til Gran og må følge byggelinje langs hovedveien (Oslolinna). Fasaden skal henvende seg til hovedveien, ikke kun til parkeringsplassen.

Retningslinjer:

- A. Det skal sikres god tilgjengelighet for gående og syklende fra tiltaket og inn til bykjernen, både langs veien og fra parkeringsplass.
- B. Tiltaket skal overholde byggelinje langs Oslolinna gjennom området.

- C. Fasaden mot Oslolonna skal åpnes mot gaten og ha hovedinngang rettet mot gaten. Førsteetasje skal bestå av vindusflater med innsyn. Tiltaket skal ha inngangsparti mot gaten, slik at adkomsten ikke tilrettelegges kunder med bil, men også for andre trafikanter.

4.4.2.5 Spesialområde 2: Sagatangen

Ambisjoner:

Sagatangen skal utvikles som bolig- og rekreasjonsområde og er et viktig strategisk prosjekt for utvikling av Gran sentrum. Gran trenger flere gode boliger i indre sentrumsområde. Ambisjonene for området er å utvikle et attraktivt, sentrumsnært boligområde for en variert beboergruppe, samt å sikre Jarenstranda og arealene langs vannet til grøntområdet og bypark for byen befolkning.

4.5 YTRE SENTRUMSOMRÅDE

Overordnede ambisjoner

Områdene kan legges til rette for handel med plasskrevende varer og næringsarealer som kan utnytte plassering mot ny riksvei. Opplevelsen av ankomstsituasjon til Gran sentrum skal ivaretas på en god måte.

Om avsnittet

Avsnittet inneholder beskrivelse av retningslinjer for arealene innenfor Kommunedelplan for Gran sentrum, men som ligger utenfor bykjernen og indre sentrumsområde. Området defineres som ytre sentrumsområde.

4.5.1 Bebyggelse

Instruksjon:

Vurder plan/tiltak opp mot ambisjoner og retningslinjer.

Ambisjoner:

Se overordnede ambisjoner for området.

Retningslinjer

- A. Byggelinje mot Oslolinna (gamle Rv4) og parkering i bakkant av bygget.
- B. Ved varehandel, er det kun plasskrevende varer som tillates. Følgende varekategorier defineres som plasskrevende: biler, motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast, båter og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesenter.

Dokumentasjon

- Visualisering som viser fasade mot Oslolinna

