GRAN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Brandbu sentrum sørvest

Vedtatt i Gran kommunestyre 15.02.2018.

Endring ved Lysaker - ved delegert myndighet, godkjent av ordfører 26.06.2020.

PlanID: E-238

Innhold

1. AVGRENSNING 4
2. AREALFORMÅL OG HENSYNSONER I PLANEN 4
3. REGULERINGSBESTEMMELSER (PBL § 12-7) 5
   - 3.1 Krav om detaljregulering (PBL § 12-3) 5
   - 3.2 Fellesbestemmelser 6
4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1) 7
   - 4.1 Fellesbestemmelser 7
   - 4.2 Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS) 8
   - 4.3 Boligbebyggelse (B) 9
   - 4.4 Sentrumsformål (BS) 9
   - 4.5 Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K) 10
   - 4.6 Bolig/forretning (B/F) 10
   - 4.7 Bolig/Tjenesteyting (B/T) 11
   - 4.8 Bolig, kontor og tjenesteyting(B/K/T) 11
   - 4.9 Bolig, næring og tjenesteyting (B/N/T) 11
   - 4.10 Næring og tjenesteyting (N/T) 11
   - 4.11 Vann- og avløpsanlegg (BVA) 11
   - 4.12 Bevertning (BB) 11
   - 4.13 Bensinstasjon / vegserviceanlegg (BV) 11
   - 4.14 Lager (BL) 11
   - 4.15 Forretning/Kontor (F/K) 12
   - 4.16 Kontor/Industri (K/I) 12
5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2) 12
   - 5.1 Fellesbestemmelser 12
   - 5.2 Kollektivterminal (o_SKT) 13
   - 5.3 Torg (o_ST) 13
   - 5.4 Gatetun (o_SGT) 13
6. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 3) 13
   - 6.1 Fellesbestemmelser 13
   - 6.2 Naturområder (GN) 13
   - 6.3 Turveg (GT) 13
   - 6.4 Friområde (GF) 14
   - 6.5 Grønnstruktur (GS) 14
7. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 12-5, nr. 5) 14

7.1 Landbruksformål (LL) og jordbruksformål (LJO) 14
8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr. 6) 14
8.1 Fellesbestemmelser 14
8.2 Bebyggelse 14
9. SIKRINGSSONER (PBL § 12-6, a.1) 14
9.1 Frisiktsoner (H140) 14
10. FARESONER (PBL § 12-6, a.3) 15
10.1 Flomfare før flomsikring (H320_1) Det tillates ikke oppføring av nye bygg eller vesentlig endring av eksisterende, før flomsikring er gjennomført. 15
Etter at sikring er gjennomført, tillates ikke kjeller på nye bygg, med unntak av parkeringskjellere som tåler vanninntrenging i grunnen. Alt teknisk utstyr i parkeringskjellere må installeres slik at det ikke blir utsatt for vannpåvirkning. 15
10.2 Flomfare etter flomsikring (H320_2) 15
10.3 Høyspentlinje (H370) 15
10.4 Forurenset grunn (H390) 15
11. INFRASTRUKTURSONE (PBL § 12-6, nr. 2) 15
11.1 Anleggssone (H420) 15
12. ANGITTE HENSYNSSONER (PBL § 12-6) 16
12.1 Hensyn grønnstruktur - kantsone (H540) 16
12.2 Hensyn landskap - kulturlandskap (H550) 16
12.3 Bevaring naturmiljø - gytegrop (H560_1) 16
12.4 Bevaring naturmiljø - naturtype (H560_2) 16
12.4b Bevaring naturmiljø - naturtype (H560_3) 16
12.5 Bevaring kulturmiljø - bygningmiljø (H570_1-11) 16
12.6 Bevaring kulturmiljø – Kulturvern (H570_12-13) 16
12.7 Bevaring kulturmiljø - Pilegrimsleden (H570_14) 17
12.8 Bevaring kulturmiljø – Kongevegen (H570_15) 17

Reguleringsbestemmelser for områdeplan Brandbu sentrum sør-vest

Plan-ID E-238
Gran kommune
Datert: 22.12.2016
I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 2008 § 12-7
Revidert 12.02.2018 og 26.06.2020.

	Dato:	**Revidert:**	**Saks-nr.:**
Forslag til offentlig ettersyn	22.02.2017		
Forslag til sluttbehandling		26.10.2018	
Vedtak i Gran kommunestyre	**16.11.2017**		**87/17**
Revidert pga innsigelse NVE		12.02.2018	
Endret ved vedtak i Gran kommunestyre	**15.02.2018**		**10/18**
Endring Lysaker	**26.06.2020**		

1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 22.12.2016 og sist revidert 01.11.2017 med tillegg av kart datert 28.04.2020 for endring ved Lysaker.

2. AREALFORMÅL OG HENSYNSONER I PLANEN

Området reguleres til følgende arealformål, PBL §12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Sentrumsformål (BS)
- Bevertning (BB)
- Vann- og avløpsanlegg (BVA)
- Bensinstasjon (BV)
- Lager (BL)
- Kombinert bebyggelse bolig/forretning (B/F)
- Kombinert bebyggelse bolig/forretning/kontor (B/F/K)
- Kombinert bebyggelse bolig/tjenesteyting (B/T)
- Kombinert bebyggelse forretning/kontor (F/K)
- Kombinert bebyggelse næring/tjenesteyting (N/T)
- Kombinert bebyggelse kontor/industri (K/I)
- Kombinert bebyggelse bolig//kontor/tjenesteyting (B/K/T)
- Kombinert bebyggelse bolig/næring/tjenesteyting (B/N/T)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang-/ sykkelveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Annen veggrunn – teknisk areal
- Kollektivanlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser

GRØNNSTRUKTUR
- Naturområde (GN)
- Turdrag (GT)
- Friområde (GF)
- Park (GP)
- Grønnstruktur (GS)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER
- Landbruksformål (LL)
- Jordbruksformål (LJO)

Området reguleres for følgende hensynssoner, PBL §§ 12-6 og 11.8
- Støysoner
- Faresone flom
- Faresone høyspenningsanlegg
- Faresone forurenset grunn
- Hensyn grønnstruktur, kantsone
- Hensyn landskap, kulturlandskap
- Bevaring naturmiljø, gytegrop
- Bevaring naturmiljø, naturtype
- Bevaring kulturmiljø, bygningsmiljø
- Bevaring kulturmiljø, kulturvern
- Bevaring kulturmijlø, Pilgrimsleden
- Bevaring kulturmiljø, Kongevegen

Egne bestemmelsesområder, PBL §12-7
- Midlertidig anleggsområde
- Midlertidig riggområde
- Krav om detaljregulering

3. REGULERINGSBESTEMMELSER (PBL § 12-7)

Reguleringsbestemmelsene er knyttet mot kart datert 22.12.2016.

3.1 Krav om detaljregulering (PBL § 12-3)

Se bestemmelser under hvert enkelt formål.

I detaljreguleringen skal det fastsettes videre rammer for blant annet:
- Arealbruk
- Grad av utnytting
- Plassering av bebyggelse
- Bebyggelsens høyde og utforming
- Tetthet og boligsammensetning
- Utomhusanlegg og uterom for boliger
- Adkomst, herunder adkomst for utrykningskjøretøy
- Parkering
- Støytiltak
- Renovasjonsløsning
- Overvannshåndtering og fordrøyningsløsninger

- Plassering av nettstasjoner
- Gjennomføring, herunder krav om tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, detaljplaner for teknisk infrastruktur, utomhusplan, dokumentasjon av støyforhold, geoteknisk prosjektering, plan for bygge- og anleggsfasen, håndtering av matjord mv.

Der det i områdereguleringen er stilt rekkefølgekrav om etablering og ferdigstillelse av offentlige anlegg (veier, parker mv), skal omfang og avgrensning av disse, herunder grensesnitt mellom felt, fastsettes nærmere ved detaljregulering.

Det kan åpnes for at detaljregulering begrenses til deler av felt. Det skal da på et overordnet nivå vises hvordan resterende deler av feltet kan utbygges med tilfredsstillende adkomst, infrastruktur og kvalitet for øvrig. Flomsikringstiltak kan gjennomføres uten detaljregulering, så lenge godkjenning fra NVE foreligger.

3.2 Fellesbestemmelser

Overvann
Overvann fra tak, plasser og grøntområder skal fordrøyes før det slippes inn på offentlig ledningsnett. Mengden overvann som tilføres offentlig ledningsnett skal ikke overstige dagens tilførsel fra planområdet.

Universell utforming
Det skal tilstrebes universell utforming innenfor planområdet slik at alle grupper får god tilgjengelighet. Boenheter med atkomst fra terreng skal utformes i samsvar med krav i teknisk forskrift til PBL. Avvik må begrunnes i forbindelse med byggesøknad.

Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner
Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeid straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene, eller deres sikringssone på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Varsel skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltakene kan gjennomføres, og eventuelle vilkår for dette.

Radon
Store deler av Gran kommune ligger i sone med høye konsentrasjoner av radon. Ekstra tiltak utover minimumskrav må vurderes, jfr. teknisk forskrift til PBL.

Kabler og ledninger
Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv- /datakommunikasjon og lignende skal innenfor planområdet legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

Kantvegetasjon
I de områder som er vist som hensynssone kantvegetasjon på plankartet, skal det utarbeides en helhetlig skjøtselsplan som skal vise hvilke områder der eksisterende vegetasjon skal bevares, hvor det skal revegeteres, hvor det kan tillates åpninger i vegetasjonen og beskrivelse av hvordan vegetasjonen skal virke og skjøttes.
All tynning, hogst og etablering av åpninger innenfor sonene skal godkjennes av kommunen. Hogst som medfører en biotopendring tillates ikke.

Rekkefølgebestemmelser
Flomsikringstiltak skal være gjennomført før utbygging og utvikling av alle felt som grenser mot flomsonen.

Arealbruk og arealgrenser for handelsvirksomhet
Utenfor sentrumsavgrensingen settes en arealbegrensning på etablering av nye handelsvirksomhet eller kjøpesentre samt utvidelse av slike på 1500 m2. I indre sentrumssone settes en arealbegrensning på 3000 m2.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)

4.1 Fellesbestemmelser

Utforming og plassering av bygg
Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås en god helhetsvirkning i planområdet. Fjernvirkning, karakter, variasjon, størrelse, volum og detaljering skal vektlegges. Fasademateriell skal fortrinnsvis være treverk, stein, mur eller puss. Fargevalg og byggemateriale skal framgå av byggesøknaden. Bygging skal skje innenfor de inntegnede byggegrensene i alle byggeområder. Alle boenheter skal ha tilgang til pipe. 50% av boligene i nye boligområder skal være universelt tilgjengelige.

Situasjonsplan og utomhusplan
Byggesøknadene skal inneholde situasjonsplan, utomhusplan og terrengsnitt som viser eksisterende og nytt terreng, samt utforming av uteareal. Igangsettelsestillatelse skal ikke gis før utomhusplanen er godkjent av kommunen.

Byggesøknaden skal dokumentere gesimshøyde, mønehøyde, bygningsvolum, utforming, byggemateriale og terrengbehandling, og dersom kommunene ber om det; forhold til / sammenheng med omkringliggende bebyggelse.

Situasjonsplanen skal utarbeides i minimum målestokk 1: 500. Den skal vise adkomst og plassering av alle bygg på tomta med meterangivelse fra nabogrenser, angivelse av møneretning, kotehøyder for grunnmur, gesimshøyde og mønehøyde, bygningsvolum, sammenheng med nabobygg, interntrafikk, parkering/garasjer, varelevering (for næringsvirksomhet), ledelinjer, stigningsforhold, terrengbehandling, grøntarealer og uteoppholdsarealer på hver tomt.

Utomhusplaner skal vise utforming av utomhusarealer med terrengbehandling og eventuelle murer, stigningsforhold, beplantning, belegg, belysning og møblering.

Avkjørsler
Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg/gate tomta skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Frisikt må dokumenteres. Avkjørslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til boligtomt er 5 m. I tilknytning til avkjørselen skal det være mulig å vende aktuell kjøretøytype på egen eiendom eller felles atkomst.

Uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det avsettes uteoppholdsareal etter følgende norm:
- Minimum 100 m^2 for ene- og tomannsboliger.
- Minimum 50 m^2 for øvrige boliger (unntatt blokkbebyggelse) og tilleggsleiligheter.
- Minimum 15 m^2 felles uteoppholdsareal per boenhet

Private uteplasser skal ha solinnfall i sommerhalvåret, og så langt mulig skjermes mot støy og biltrafikk. I områder avsatt til konsentrert bebyggelse og blokkbebyggelse skal det anlegges nærlekeplass.

Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal være ferdigstilt i samsvar med godkjent utomhusplan – eventuelt garantert gjennomført i løpet av første sommer etter søknad – før ferdigattest kan gis.

Lagring på tomt
Det er ikke tillatt å benytte ubebygd del av tomt eller fellesområde til utendørs lagring som er sjenerende for nabolaget.

Søppelstativer/containere
Byggesøknader skal vise plass for søppelstativer for området. Oppstillingsplass for søppelstativer/containere skal skjermes for innsyn på en estetisk tilfredsstillende måte. Ved nybygg skal løsning avklares med renovasjonsselskap.

Gjerder
Gjerde med høyde 1,0 - 1,2 m eller hekk kan etableres. Gjerder bør være av tre, fortrinnsvis med vertikale bord eller sprosser. Gjerde eller hekk bør plasseres i formålsgrensen for byggeområdet. Der forholdene tilsier det, kan gjerde eller hekk kreves plassert inne på tomta. Annen utforming kan godkjennes etter kommunens skjønn. Det kreves hekk eller gjerde mot fellesområder og friområder.

Støy
Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gir grenseverdier for støy som ikke skal overskrides. Det skal dokumenteres at støyforholdene er vurdert og ivaretatt i søknad om tiltak. Ved tiltak på særlig utsatt bebyggelse skal minimum alle vindu i soverom være i fasade med støybelastning L_{den}=55 dBA eller lavere. Ved eventuell etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet. Tiltakshaver må bekoste eventuelle støytiltak. Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest gis, må støytiltak i henhold til regelverk være utført. Innenfor planområdet tillates det ikke virksomheter som kan medføre særlige miljøulemper for området og boligbebyggelsen.

Radonstråling
Store deler av Gran kommune ligger i sone med høye konsentrasjoner av radon. Ekstra tiltak utover minimumskrav må vurderes, jfr. teknisk forskrift til PBL.

Bevaringsverdige bygningsmiljø
Innenfor områder vist med hensynssone Kulturvern – Bevaring av bygninger og bygningsmiljø (H570_Bygningsmi), gjelder reguleringsbestemmelses punkt 12.7.

Krav om detaljregulering og grunneiersamarbeid
Før ny bebyggelse kan tillates på felt B2, B3, B6 og B7, skal det utarbeides detaljreguleringsplan i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-3. For felt B/T1, B2, B/T1 og B/T2 stilles det krav om grunneiersamarbeid og samlet detaljregulering for alle felt.

4.2 Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Områdene BFS skal nyttes til boligformål i form av ene- eller tomannsboliger, med tilhørende anlegg. Maksimal %-BYA=25 %. Maksimal mønehøyde på 8 m målt i planert terrengs gjennomsnittsnivå. I skrått terreng skal boligene ha underetasje/kjeller eller avtrappes med flere plan for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes at opprinnelig terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde. Frittliggende garasjer/ uthus skal underordne seg hovedhuset og kan oppføres med til sammen maksimum 50 m² bebygd areal og maksimum 50 m^2 bruksareal. Maksimum gesimshøyde for garasje/uthus er 3 m og maksimum mønehøyde er 5,5 m, over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

For hver boenhet over 60 m^2 bruksareal skal det etableres maksimum 2 biloppstillingsplass hvorav 1 i garasje eller carport. For boenheter under 60 m^2 skal det etableres maksimum 1 parkeringsplass.

Ved nybygging eller ombygging skal bygningene ha fellestrekk med nabobebyggelse, eks. takvinkel, materialvalg og farger. Bygningene skal ha saltak.

4.3 Boligbebyggelse (B)

Områdene B skal benyttes til boligformål i form av lavblokker, rekkehus, to- eller firemannsboliger, kjedede eneboliger el.lign., med tilhørende anlegg. Eksisterende eiendommer med eneboliger i området kan fortsatt benyttes for eneboliger. Før ny bebyggelse kan tillates, skal det utarbeides detaljreguleringsplan i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-3 for områdene B2, B3, B6 og B7.

Felles for felt B1, B2, B3, B4, B6 og B8: Minimum %- BYA=35 %, eller min. 4 leiligheter pr. daa. Maksimal gesimshøyde på 12 m målt i planert terrengs gjennomsnittsnivå. I skrått terreng skal boligene ha underetasje/kjeller eller avtrappes med flere plan for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde.

Felt B5: Maksimal %-BYA=35 %. Maksimal gesimshøyde på 8 m målt i planert terrengs gjennomsnittsnivå. I skrått terreng skal boligene ha underetasje/kjeller eller avtrappes med flere plan for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde.

Felt B7: Utnyttelse skal fastsettes i detaljregulering. Det skal tas særlig hensyn til omgivelsene.

Før utbygging av felt B1, må terreng heves til flomsikkert nivå og tilstrekkelig flomsikring etter NVEs krav dokumenteres. Det skal etableres offentlig tilgjengelig gangveg gjennom feltet.

Det kreves at innregulerte fortau og gangveger i Orhagavegen og KV 4031 ferdigstilles før området utbygges.

Fortsatt drift av vegstasjon tillates opprettholdt i felt B6.

For hver boenhet skal det etableres 1 parkeringsplass. Ved nybygging i områder med eksisterende bebyggelse eller ombygging, skal bygningene ha fellestrekk med nabobebyggelse, eks. takvinkel, materialvalg og farger.

4.4 Sentrumsformål (BS)

Innenfor områder avsatt til sentrumsformål tillates alle typer byggeformål med unntak av industri, lager, verksteder og bensinstasjoner. Virksomheter som anses å bli til betydelig sjenanse for naboer eller sentrumsområdet kan nektes.

På gateplan ut mot Storlinna skal det være forretninger. Bebyggelse mot Storlinna skal plasseres i formålsgrensen (byggelinje) der annen byggelinje ikke er vist på plankartet. Maksimal %-BYA=100 %. Maksimal mønehøyde på 13 m målt i planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mot Storlinna skal gesimshøyden være minimum 8 m. Takform skal tilpasses bebyggelsen på naboområder. Dokumentasjon i form av fotomontasje eller perspektivtegning kan kreves.

For hver boenhet skal det etableres maksimum 1biloppstillingsplass. For kontorer skal det etableres maksimum 1 parkeringsplass per 40 m^2 bruksareal. For forretninger skal det etableres maksimum 1 parkeringsplass per 35 m^2 bruksareal.

Det tillates ikke boliger på gateplan mot Storlinna eller mot torget. Mot Vigga skal det være boliger. Innganger skal ligge mot gate eller torg. Eventuelle parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot gate eller mot elveparken. Eksisterende teleanlegg i felt BS4 og brannstasjon i felt BS5 tillates opprettholdt.

Før ny bebyggelse kan tillates, skal det utarbeides detaljregulering i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-3. For deler av felt BS4 kreves det ny vegløsning med T-kryss mot Torgvegen og Storlinna, og bebyggbart areal mellom ny vegtrase og Vigga, jf PBL 11-8, e.

4.5 Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K)

Områdene kan benyttes til boligformål, forretning og kontor. Bevertningsformål kan tillates der kommunen anser det tilrådelig. Maksimal %-BYA=50%. Maksimal mønehøyde på 8 m i felt B/F/K1 og B/F/K4 mot Storlinna, og 15 m på B/F/K2 og B/F/K3, målt i planert terrengs gjennomsnittsnivå. I bebyggelsen langs Storlinna skal minimum 50 % av bruksarealet være boliger. Det tillates ikke boliger på gateplan mot Storlinna. Det skal etableres maksimum 1 parkeringsplass per 50 m^2 bruksareal for kontor og forretning. Per boligenhet skal det etableres 1 parkeringsplass. Minimum 25 % av parkeringsplassene skal etableres utomhus. Før ny bebyggelse kan tillates, skal det utarbeides detaljreguleringsplan i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-3. Ved utbygging av felt B/F/K3, skal det etableres turveg langs Vigga mellom Augedalstorget og Storlinna.

4.6 Bolig/forretning (B/F)

Felt B/F1 kan nyttes til bolig og forretning. Det tillates ikke etablert kjøpesenter i området.

Innenfor boligformålet kan det etableres lavblokk, rekkehus, to- eller firemannsboliger, kjedede eneboliger el.lign., med tilhørende anlegg. Før ny bebyggelse kan tillates, skal det utarbeides detaljreguleringsplan i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-3.

Maksimal %-BYA=50 %. Bygninger skal ha maksimal gesims- og mønehøyde på 15 m målt i planert terrengsgjennomsnittsnivå Bygninger med gavlbredde større enn 12 m skal ikke ha saltak.
I skrått terreng skal boligene ha underetasje/kjeller eller avtrappes med flere plan for å tilpasses terrenget. Høyde på kjeller/underetasje i skrått terreng regnes ikke med i maksimal gesimshøyde. Med skrått terreng menes at terrenget faller minst 1,5 m i husets bredde.

For hver boenhet over 60 m^2 bruksareal skal det etableres maksimum 1,5 biloppstillingsplass hvorav 1 i garasje eller carport. For boenheter under 60 m^2 skal det etableres maksimum 1 parkeringsplass. Det kreves at innregulerte fortau og gangveger i Orhagavegen og KV 4031 ferdigstilles før området utbygges med boliger.

Innenfor forretningsformålet kan det etableres detaljvarehandel begrenset til et areal på 1500 m2 pr virksomhet. For forretninger skal det etableres maksimum 1 parkeringsplass per 35 m^2 bruksareal. Fem prosent av parkeringen skal tilrettelegges for handicap-parkering, minimum en plass. Det settes av areal til sykkelparkering, minimum en plass pr boenhet/35 m^2 bruksareal forretning.

4.7 Bolig/Tjenesteyting (B/T)

B/T1 kan benyttes til boligformål og offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke forretninger. Minimum %-BYA=35 % for felt B/T1 og maks. %-BYA20% for felt B/T2. Maksimal gesimshøyde på 12 m målt i planert terrengs gjennomsnittsnivå. Per boligenhet skal det etableres 1 parkeringsplass.
Rekkefølgekrav: Før det kan etableres boliger på felt B/T2, må felt B/T1, B2 og B3 være ferdig utbygget. Det kreves at innregulerte fortau og gangveger i Orhagavegen og KV 4031 ferdigstilles før områdene bygges ut.
For B/T3 skal reguleringsbestemmelsene i reguleringsplan for Lysaker E-201 gjelde.

4.8 Bolig, kontor og tjenesteyting(B/K/T)

Området kan benyttes til boligformål, kontor og tjenesteyting (museum). Maksimal %-BYA=50 %. Maksimal mønehøyde på 9 m målt i planert terrengs gjennomsnittsnivå. Det skal etableres maksimum 1 parkeringsplass per 50 m2 bruksareal for kontor og tjenesteyting. Per boligenhet skal det etableres 1 parkeringsplass.

4.9 Bolig, næring og tjenesteyting (B/N/T)

På felt B/N/T tillates ikke ny bebyggelse, kun transformasjon av eksisterende bygninger. Tillatt næringsformål er kontor, hotell/ overnatting eller bevertning. Det kreves at all ny bebyggelse skal godkjennes av kulturminnemyndighetene. Maksimal %-BYA=50%, maksimal mønehøyde på 9 m målt i planert terrengs gjennomsnittsnivå. Det skal etableres maksimum 1 parkeringsplass per 50 m2 bruksareal for næring og tjenesteyting. Per boligenhet skal det etableres 1 parkeringsplass.

4.10 Næring og tjenesteyting (N/T)

På felt N/T tillates ikke ny bebyggelse. Tillatt næringsformål: hotell/overnatting eller bevertning. Området er bevaringsverdig. Det skal etableres maksimum 1 parkeringsplass per 50 m2 bruksareal.

4.11 Vann- og avløpsanlegg (BVA)

Område kan benyttes til kommunaltekniske anlegg som renseanlegg, lager, verksted, garasjer etc, med tilhørende kontorer. Maksimal %-BYA=50 %. Maksimal mønehøyde på 12 m målt i planert terrengs gjennomsnittsnivå. Det skal etableres maksimum 1 parkeringsplass per 150 m2 bruksareal.

4.12 Bevertning (BB)

Området kan benyttes til bevertings-, selskaps- og møtelokaler. Maksimal %-BYA=50 %. Maksimal mønehøyde på 9 m målt t planert terrengs gjennomsnittsnivå. Det skal etableres maksimum 1 parkeringsplass per 50 m2 bruksareal.

4.13 Bensinstasjon / vegserviceanlegg (BV)

Områdene kan benyttes til bensinstasjon med tilhørende anlegg. I felt BV1 tillates maksimal %-BYA=100%. Maksimal mønehøyde på 13 m målt i planert terrengs gjennomsnittsnivå. Mot Storlinna skal gesimshøyden være minimum 8 m. For nybygg skal takform tilpasses bebyggelsen på naboområder. I felt BV2 tillates maksimal %-BYA=50 %. Maksimal mønehøyde på 9 m målt i planert terrengs gjennomsnittsnivå. I felt BV3 tillates kun pumpeanlegg, ingen annen bebyggelse.

4.14 Lager (BL)

Området kan benyttes til lager og verkstedvirksomhet. Det tillates ikke utendørs lagring som er til sjenanse for omgivelsene. Maksimal %-BYA=15 %. Maksimal mønehøyde på 5,5 m

målt i planert terrengs gjennomsnittsnivå. Det skal etableres maksimum 1 parkeringsplass per 75 m2 bruksareal.

4.15 Forretning/Kontor (F/K)

Området kan benyttes til forretning og kontor. Maksimal %-BYA=50 %. Maksimal mønehøyde på 9 m i områdene målt i planert terrengs gjennomsnittsnivå. Det skal etableres maksimum 1 parkeringsplass per 50 m2 bruksareal for kontor og forretning.

Det tillates ikke nybygg av handelsvirksomhet. Utvidelse av eksisterende virksomhet tillates inntil 1500m2 samlet areal.

4.16 Kontor/Industri (K/I)

Området kan benyttes til kontor, produksjonsbedrifter og lager. Maksimal %-BYA=50 %. Maksimal mønehøyde 10 m målt til planert terrengs gjennomsnittsnivå. Det skal etableres maksimum 1 parkeringsplass per 50 m2 bruksareal for kontor, 1 parkeringsplass per 100 m2 bruksareal for industri og produksjonsbedrifter og 1 parkeringsplass per 150 m2 for lager.

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

Følgende kjøreveger er offentlig driftet:

- Fv34 – Røykenviklinna
- Fv44 – Eggelinna / deler av Storlinna
- Fv240 - Grinakerlinna
- Storlinna
- Vikavegen
- Parkvegen
- Augedalsbrua
- Torgvegen
- Orhagavegen
- Nedre Hagali
- Øvre Hagali
- Rosendalsvegen
- Kv.4031 (foreslått Brandbuvegen)
- Ny veg øst for Folkets hus
- Ny veg vest for Folkets hus
- Ny veg i Orhagan
- Valhallavegen
- Bergsliavegen

5.1 Fellesbestemmelser

Arealbruk

Plankartet anviser hovedtraséer for samferdselsanleggene, herunder

- kjøreveger
- fortau
- gang-/sykkelveger
- gatetun
-

Gateparkering langs offentlig kjøreveg kan tillates etter nærmere vurdering av framkommelighet, trafikksikkerhet, arealbruk og utforming i teknisk detaljplan. Annen

veggrunn og grøntareal tillates brukt til beplantning, kantparkering, overvannshåndtering, møblering mv. samt støyskjerm/ -voll etter nærmere vurdering i teknisk detaljplan.

Utforming
Anleggene skal opparbeides i samsvar med teknisk detaljplan godkjent av vegmyndigheten. Det skal legges særskilt vekt på framkommelighet for kollektivtrafikk, gående og syklende. Detaljplan skal spesifisere gangareal, sykkelveger og -felt og eventuelt kombinerte gang-/ sykkelveger. Det skal legges vekt på høy kvalitet i utformingen, herunder materialbruk, belysning, beplantning, oppmerking, skilting og annet utstyr.

Universell utforming
Ved opparbeidelse av nye fortau eller oppgradering av eksisterende, skal det etableres ledelinjer. Fotgjengerkryssinger skal ha universell utforming med nedsenket kantstein eller som opphøyd gangfelt i nivå med tilstøtende fortau.

5.2 Kollektivterminal (o_SKT)

Området kan nyttes som venterom, samt lokaler for taxisentral.

5.3 Torg (o_ST)

Området kan benyttes til torgfunksjoner. Ved ny opparbeidelse, skal det etableres lekeplass på torget. Det kan etableres paviljonger eller overbygd scene i området. Bygninger skal gis en god plassering og arkitektonisk utforming. Det kreves detaljregulering i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-3.

5.4 Gatetun (o_SGT)

Området kan benyttes til parkering, kjøreveg og areal for lek og opphold. Det skal utarbeides en egen detaljplan/utomhusplan for området, som skal være godkjent av Gran kommune før bygging kan startes. Gjennomkjøring fra Torgvegen og ut til Storlinna skal sikres.

6. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 3)

6.1 Fellesbestemmelser

Innenfor fareområde flom og områder berørt av flomtiltakene i Brandbu sentrum skal det lages en helhetlig plan for opparbeidelse av alle områdene innenfor grønnstrukturen i sentrum. Dette gjelder GN, GF, GT og GP. Pumpestasjoner kan etableres i disse områdene.

Alle områder skal være tilgjengelige og tilrettelegges med universell utforming, så langt dette er mulig.

6.2 Naturområder (GN)

Områdene skal ha funksjon som naturlige grøntområder og være allment tilgjengelige. Privatisering av grønnstrukturen tillates ikke. Innenfor området rundt Bergstjernet kan det etableres tur-/fiskesti. Stien skal ikke være bredere enn 1 m og kan ikke legges nærmere enn 2 meter fra vannkanten.

6.3 Turveg (GT)

Langs vestsiden av Vigga skal det etableres tursti på flomvoll.

6.4 Friområde (GF)

Områdene skal opparbeides med tanke på rekreasjon og aktivitet og planlegges i sammenheng med hele grønnstrukturen i Brandbu sentrum.

6.5 Grønnstruktur (GS)

For GS skal reguleringsbestemmelsene i reguleringsplan for Lysaker E-201 gjelde.

7. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 12-5, nr. 5)

7.1 Landbruksformål (LL) og jordbruksformål (LJO)

Områder for jord og skogbruk. Bygninger og anlegg som ikke er tilknyttet stedbunden næring er ikke tillatt innen disse områdene.

8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr. 6)

8.1 Fellesbestemmelser

Ved endring av elveløp eller senking av elvebunn, skal det reetableres en naturlig elvebunn og kantvegetasjon. Før tiltak i elveløpet kan skje skal det utarbeides en plan som viser avbøtende tiltak som behandles etter Vassdragsreguleringsloven og Lakse- og innlandsfiskeloven. Det skal tas hensyn til Viggas funksjon som gyteelv for storaurestammen i Randsfjorden.

Anleggsarbeider oppstrøms brannstasjonen bør begrenses til perioden 15.mai – 15.sept. Flombelysning i forbindelse med arbeider skal være avslått på kvelds- og nattestid dersom det ikke utføres arbeider.

Lyssetting av elva må unngås i perioden 15.aug til 1.des. Belysning langs tursti må blendes ut mot elva.

8.2 Bebyggelse

Innen området kan det etableres bru. Bru må ta hensyn til nødvendig flomsikringstiltak og skal tåle en 200-årsflom. Det skal dokumenteres at brua ikke fører til oppstuving eller uheldige endringer i strømningsforholdene. Tekniske planer for brua skal godkjennes av NVE før det kan gis tillatelse til bygging.

9. SIKRINGSSONER (PBL § 12-6, a.1)

9.1 Frisiktsoner (H140)

Det tillates ikke sikthindringer i nivået over 50 cm over tilstøtende veg. Enkeltstående objekter med mindre diameter enn 30 cm kan tillates.

10. FARESONER (PBL § 12-6, a.3)

10.1 Flomfare før flomsikring (H320_1)

Det tillates ikke oppføring av nye bygg eller vesentlig endring av eksisterende, før flomsikring er gjennomført.

Etter at sikring er gjennomført, tillates ikke kjeller på nye bygg, med unntak av parkeringskjellere som tåler vanninntrenging i grunnen. Alt teknisk utstyr i parkeringskjellere må installeres slik at det ikke blir utsatt for vannpåvirkning.

10.2 Flomfare etter flomsikring (H320_2)

Alle byggetiltak (jf pbl §§ 1-6 og 4-3) er forbudt, med unntak av tiltak i tilknytning til flomsikringsplanen med tilhørende biotoptiltaksplan. Innenfor området skal det etableres flomsikringstiltak i henhold til NVEs planer. Området skal være offentlig eid. Flomsikringstiltakene skal planlegges, utføres og vedlikeholdes slik at de framstår på en tiltalende måte. Det skal reetableres tilfredsstillende kantvegetasjon dersom opprinnelig vegetasjon fjernes. Tursti kan etableres i området. Vegetasjon med rotsystem som kan punktere flomsikringen tillates ikke. Før riving av bevaringsverdige bygninger utføres, skal byggene dokumenteres (fotograferes,beskrives etc.).

Før flomsikringstiltakene kan igangsettes skal det være utarbeidet en detaljplan som også omfatter avbøtende tiltak og en plan for oppfølging og varig vedlikehold av biotoptiltakene. Planene skal godkjennes etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag FOR-2004-11-15-1468 med senere endringer.

10.3 Høyspentlinje (H370)

Alle tiltak i faresonen for høyspentlinje skal godkjennes av linjeeier.

10.4 Forurenset grunn (H390)

Ved tiltak i området skal det tas hensyn til at grunnen i området kan være forurenset. Forurensede masser skal ved oppgraving behandles som spesialavfall.

11. INFRASTRUKTURSONE (PBL § 12-6, nr. 2)

11.1 Anleggssone (H420)

Områdene markerer arealer hvor det kan bli behov for midlertidige inngrep i forbindelse med etablering av flomsikringstiltak. Før flomsikringen er etablert tillates ikke etablering av bygg og anlegg i områdene.

Det skal sikres utrykningsvei fra brannstasjonen under hele anleggsfasen for flomsikringsarbeidet.

Naturverdiene i og langs Vigga skal ivaretas under hele anleggsfasen med flomsikringstiltakene. Det skal lages en marksikringsplan som skal vise hvordan dette vil bli ivaretatt under anleggsfasen.

12. ANGITTE HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

12.1 Hensyn grønnstruktur - kantsone (H540)

Innenfor områdene skal det tas spesielt hensyn til kantvegetasjonen langs elvene. Hogst og tynning kan bare skje i etter godkjennelse av kommunen, jfr. bestemmelsenes punkt 3.2.

12.2 Hensyn landskap - kulturlandskap (H550)

Området inngår i Nasjonalt verdifullt kulturlandskap for Granavollen – Røykenvik. Retningslinjer for området vil bli utformet i kommuneplanen for Gran.

12.3 Bevaring naturmiljø - gytegrop (H560_1)

Eksisterende, kjente gyteområder må ikke ødelegges. Når arbeider med elvebunnen er gjennomført, skal gytesubstrat reetableres. Tiltak for å unngå tilslamming må vurderes.

12.4 Bevaring naturmiljø - naturtype (H560_2)

Vegetasjon skal her skjøttes slik at landskapstypen opprettholdes.

12.4b Bevaring naturmiljø - naturtype (H560_3)

For H560_3 skal reguleringsbestemmelsene i reguleringsplan for Lysaker E-201 gjelde.

12.5 Bevaring kulturmiljø - bygningmiljø (H570_1-11)

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.

Eksisterende bygninger innenfor hensynssonen tillates ikke revet. Tiltak ut over alminnelig vedlikehold på SEFRAK-registrerte bygninger oppført før 1900 skal omsøkes. Før godkjenning skal søknaden sendes Oppland fylkeskommune, fagenhet for kulturvern, til uttalelse.

Innenfor områdene kan eksisterende bygninger utbedres, rehabiliteres og ombygges under forutsetning av at målestokk, takform og eksteriør slik som kledning og tak materialer, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og – omramming, materialbruk og fargesetting bevares eller tilbakeføres.

Ved utbedring/rehabilitering/tilbakeføring av eksteriør på eksisterende bebyggelse skal det dokumenteres (eksempelvis med foto, bygningstegninger eller lignende) at tiltakene er i samsvar med opprinnelig utforming og materialbruk.

Eventuelle nybygg kan tillates dersom de ikke bryter med eller ødelegger bygningsmiljøet for øvrig. Nye bygg skal tilpasses eksisterende med hensyn til bygningsstruktur; plassering, størrelse, utforming, materialbruk og fargesetting. Moderne uttrykk kan tillates dersom øvrige hensyn er ivaretatt. Uthus og garasjer skal underordne seg hovedhus. Før godkjenning skal søknaden sendes Oppland fylkeskommune, fagenhet for kulturvern, til uttalelse.

H570_3 og H570_4: Bygningene skal rives for gjennomføring av flomsikringstiltak. Disse skal i forkant dokumenteres og registreres i dialog med Randsfjordmuseene.

12.6 Bevaring kulturmiljø – Kulturvern (H570_12-13)

H570_12: Det åpne preget rundt krigsminnet skal opprettholdes.

12.7 Bevaring kulturmiljø - Pilegrimsleden (H570_14)

Området viser Pilegrimsledens trasé gjennom planområdet. Det må ikke gjøres tiltak som bryter ledens forløp.

12.8 Bevaring kulturmiljø – Kongevegen (H570_15)

Området viser Kongeveiens-trasé gjennom planområdet. Kongeveien skal ikke breddes eller endres uten at det er avklart med Oppland fylkeskommune. Augedalsbrua er prioritert i den kommunale kulturminneplanen og skal bevares.