

KUNNGJØRING
OPPSTART DETALJREGULERING OG FORHANDLING OM
UTBYGGINGSAVTALE FOR ØVRE HOVSGUTUA 15,
GRAN SENTRUM, GRAN KOMMUNE

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 og 12-14 gjøres det kjent at det er startet opp arbeid med detaljregulering, samt forhandling om utbyggingsavtale for Øvre Hovsgutua 15, Gran sentrum, Gran kommune, planID E282.

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse både i kommuneplanen, i kommunedelplan for Gran sentrum og i gjeldende reguleringsplan, «Reguleringsplan for Vassenden sentrum» fra 1985. Detaljregulering for planområdet ble oppstartet i 2017, men har hatt en pause. I forrige planoppstart var området del av en felles plan med naboområdet i nord.

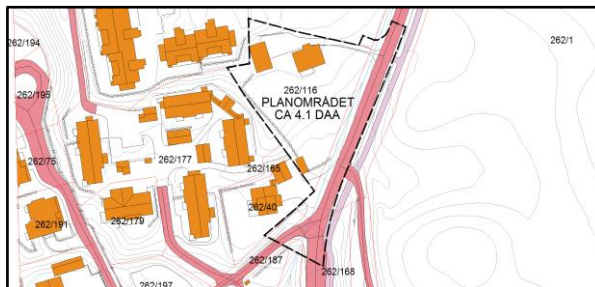
Intensjonen med planen er å legge til rette for etablering av boligblokkbebyggelse med inntil 5 etasjer i tillegg til underetasje med parkeringskjeller. I tillegg tilrettelegge for uteoppholdsareal, lekeareal, parkeringsareal og nødvendige adkomster (2 stk) til området.

Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig, i samråd med Gran kommune.

Avklaringsmøte ble gjennomført med kommunen 07.06.24. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene www.proess.no og www.gran.kommune.no

Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av Hadeland Boligutvikling AS. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 29.09.24.



Til naboer, gjenboere og offentlige instanser

Ålesund: 28.08.24

VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING OG FORHANDLING OM UTBYGGINGSAVTALE FOR ØVRE HOVSGUTUA 15, GRAN SENTRUM, GRAN KOMMUNE.

Jf. plan- og bygningslova, §12-8 og 12-14 gjøres det kjent at det er startet opp arbeid med detaljregulering, samt forhandling om utbyggingsavtale for Øvre Hovsgutua 15, Gran sentrum, Gran kommune, planID E282.

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse både i kommuneplanen, i kommunedelplan for Gran sentrum og i gjeldende reguleringsplan, «Reguleringsplan for Vassenden sentrum» fra 1985. Detaljregulering for planområdet ble oppstartet i 2017, men har hatt en pause. I forrige planoppstart var området del av en felles plan med naboområdet i nord.

Intensjonen med planen er å legge til rette for etablering av boligblokkbebyggelse med inntil 5 etasjer i tillegg til underetasje med parkeringskjeller. I tillegg tilrettelegge for uteoppholdsareal, lekeareal, parkeringsareal og nødvendige adkomster (2 stk) til området.

Plangrensen er vist i kartutsnitt. Mindre justeringer i plangrensen kan komme som følge av innspill til planarbeidet.

Planendringen er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredninger (KU), og er vurdert til ikke å være KU-pliktig, i samråd med Gran kommune.

Avklaringsmøte ble gjennomført med kommunen 07.06.24. Berørte grunneiere og naboer varsles direkte i eget brev. Oppstartsmeldingen kan sees på websidene www.proess.no og www.gran.kommune.no

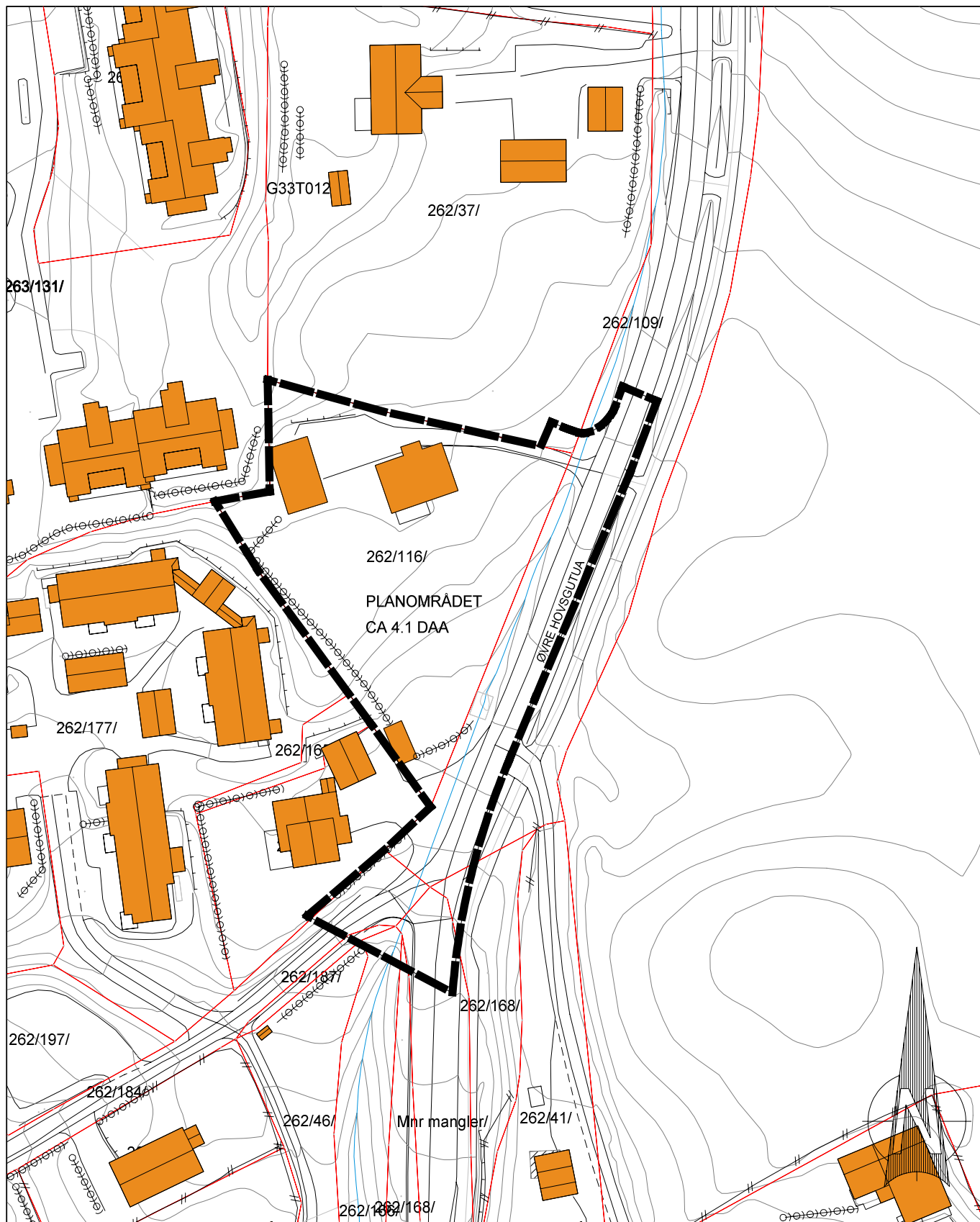
Planarbeidet utføres av proESS AS på vegne av Hadeland Boligutvikling AS. Kommentarer/innspill til det igangsatte planarbeidet skal være skriftlig (fortrinnsvis e-post: post@proess.no) og rettes til proESS AS, innen 29.09.24.

Med vennlig hilsen



proESS AS

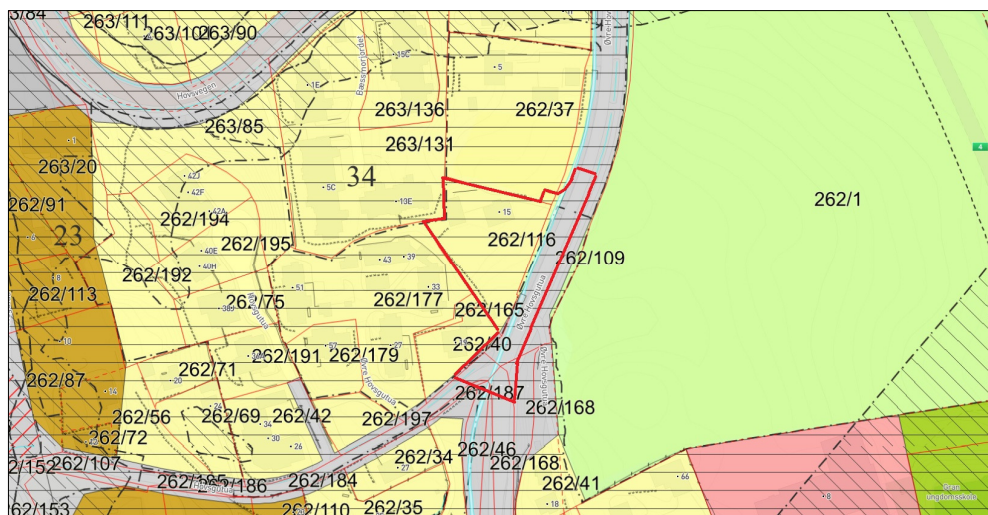
Vedlegg: A: Kart som viser planavgrensning ift. grunnkart.
 B: Kart som viser planavgrensning ift. gjeldende kommuneplan, kommunedelplan og reguleringsplan
 C: Kart som viser planavgrensning ift. oversiktskart og flyfoto
 D: Referat avklaringsmøte



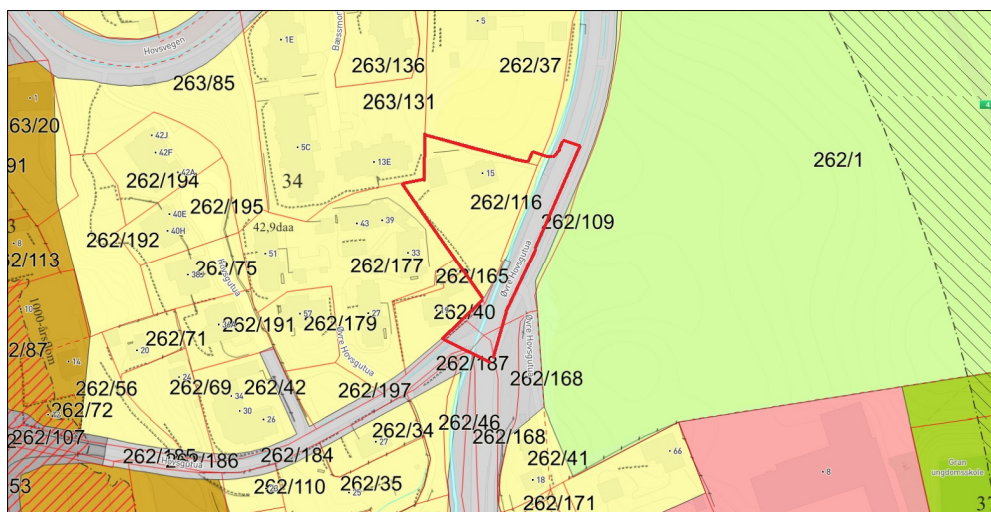
VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING

ØVRE HOVSGUTUA 15 - GRAN

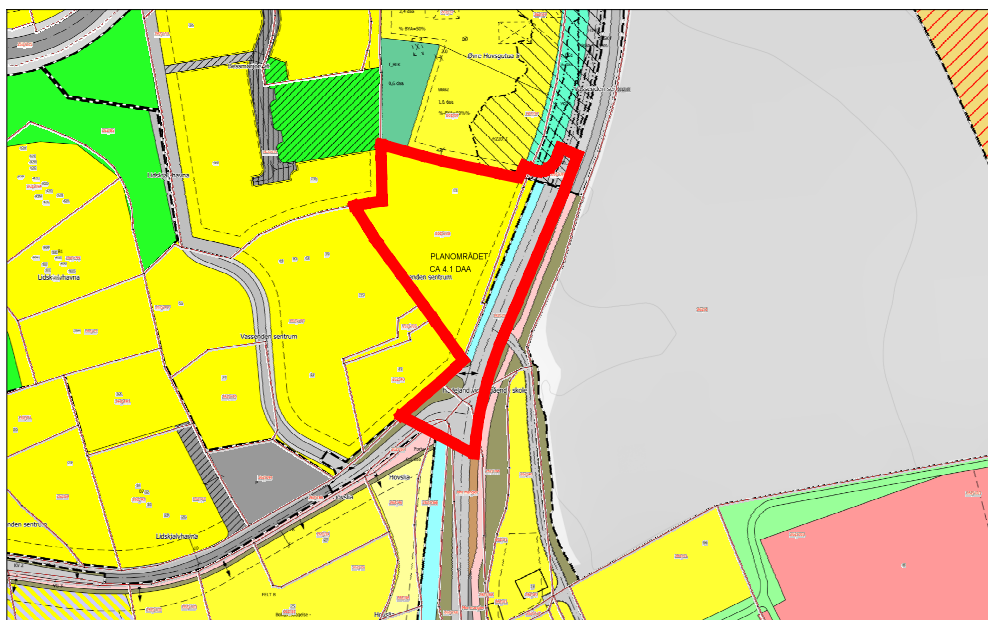
Dato 14/08/24	Konstr./tegnet mhs	Godkjent	Målestokk 1:1000	
EUREF89 - SONE 32 NN 2000 høyder				
VEDLEGG A - PLANOMRÅDET				Erstattet av:
				902
Henvising: 9151		Beregning:		



GJELDENE
KOMMUNEPLAN



GJELDENE
KOMMUNEDELPLAN
GRAN SENTRUM

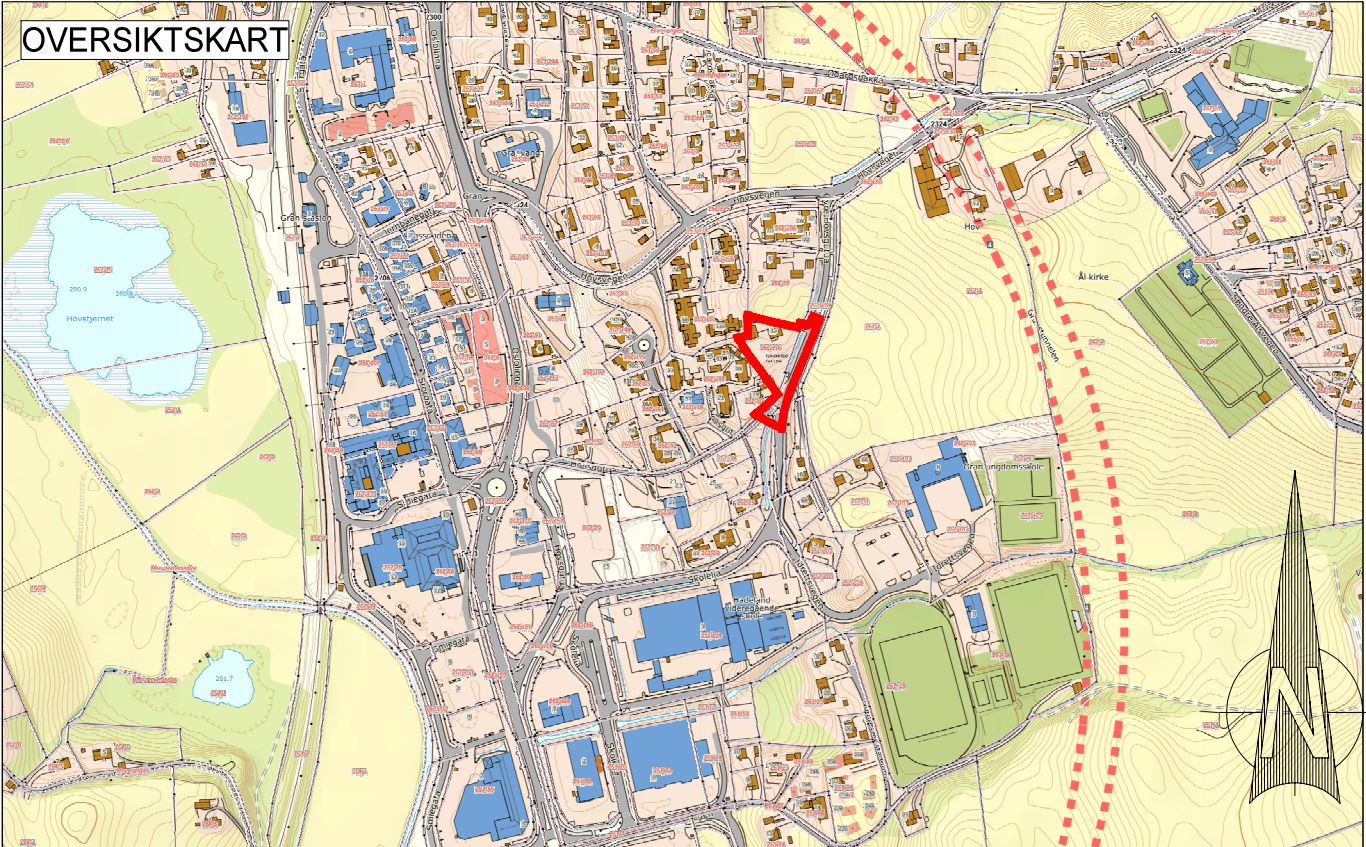


GJELDENE
REGULERINGSPLAN

VARSEL OM OPPSTART DETALJREGULERING

ØVRE HOVSGUTUA 15 - GRAN

Dato 14/08/24	Konstr./tegnet mhs	Godkjent	Målestokk -		
EUREF89 - SONE 32 NN 2000 høyder					
VEDLEGG B - GJELDENE PLANSTATUS				Erstating for:	Erstattet av:
				903	
Henvisning: 9151		Beregning:			



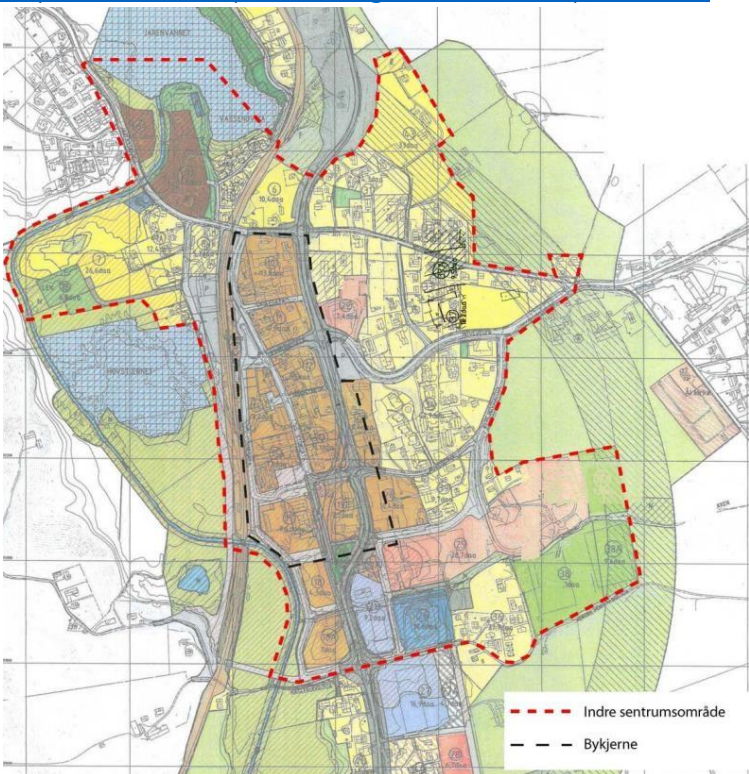
**VARSEL OM OPPSTART
DETALJREGULERING**

ØVRE HOVSGUTUA 15 - GRAN

Dato 15/08/24	Konstr./tegnet mhs	Godkjent	Målestokk 1:7500 1:2000		
EUREF89 - SONE 32 NN 2000 høyder					
VEDLEGG C - FLYFOTO - OVERSIKTSKART					
				Erstatning for:	Erstattet av:
				904	
Henvisning: 9151		Beregning:			

Referat fra avklaringsmøte – reguleringsplan for Øvre Hovsgutua 15

Sted:	Gran rådhus
Dato:	07.06.2024
Deltakere:	<u>Forslagsstillere:</u> Hadeland Boligutvikling AS - Tore Solberg (tore@hadelandbolig.no) - Arne Gillebo (arne@hadelandbolig.no) - Ketil Upmann (ketil@aku.no) <u>Plankonsulent:</u> ProEss AS - Sindre Øen, daglig leder (sindre@proess.no) - Maria Skylstad, arealplanlegger (maria@proess.no) <u>Gran kommune:</u> - Anne Borge Dahl, enhetsleder plan, bygg og oppmåling (anne.borgedahl@gran.kommune.no) - Anne Lise Koller, arealplanlegger (anne.lise.koller@gran.kommune.no) - Arne Olav, enhetsleder samferdsel (arne.olav.olsen@gran.kommune.no) - Trygve Rognstad, teknisk rådgiver (trygve.rognstad@gran.kommune.no) - Nicolai Walmann, arealplanlegger (nicolai.walmann@gran.kommune.no) - Sangeethan Pathmanathan Murugesu, arealplanlegger (sangeethan.pathmanathan.murugesu@gran.kommune.no)
Arkivnr:	PLAN-22/00817
PlanID:	E282

Agenda/sjekkpunkt	Kommentar
<u>Presentasjon av møtedeltakerne</u> Rolleavklaring (forslagsstiller, grunneier, plankonsulent, kommunens saksbehandler)	<u>Forslagsstiller:</u> <u>Hadeland Boligutvikling AS</u> <u>Grunneier:</u> <u>Hadeland Boligutvikling AS</u> <u>Plankonsulent:</u> <u>ProEss</u> <u>Kommunal saksbehandler:</u> Nicolai Walmann
<u>Planstatus</u> Avklare forhold til kommuneplan og andre overordnede planer.	Planområdet er avsatt til boligbebyggelse både i kommuneplan og kommunedelplan for Gran Sentrum. I kommunedelplan for Gran sentrum utgjør planområdet del av område 34. Retningslinjer for dette område er maks etasjetall på 2,5 og %-BYA på 30%. Kommunen har tidligere åpnet opp for 4 etasjer, men åpner nå for å fremme forslag med 5 etasjer. Utviklingsveileder for Gran sentrum er en veileder som skal ligge til grunn ved utforming av planer og tiltak: https://www.arealplaner.no/gran3446/arealplaner/214  Figur 1 Kommunedelplan Gran sentrum Reguleringsplanen har vært under utarbeiding siden 2017, men har hatt en pause. Oppstart av planarbeid ble første gang varslet sammen med naboområdet i nord, Øvre Hovsgutua 5 våren 2017. Underveis i planarbeidet trakk grunneier av Øvre Hovsgutua 15 seg ut av felles

	plan og ønsket i stedet å utarbeide egen plan. Planen for naboområdet ble vedtatt i 2022. Planarbeidet for Hovsgutua 15 skal nå starte opp igjen, og i den sammenheng er det utarbeidet planinitiativ som beskriver hva som er planlagt.
<u>Presentasjon av prosjektet/planideen</u>	Hadeland Boligutvikling AS ønsker å bygge ut boligområde på Øvre Hovsgutua 15 (262/116), et areal på ca. 3,7 daa.  <i>Figur 2 Oversiktskart (målestokk 1:10 000): Planområdet er avmerket med rød sirkel, plassert i østlig del av Gran sentrum.</i> Planområdet er sentralt plassert i Gran, med kort vei til både sentrumsområdet, jernbanestasjonen og skoler. Det er godt tilrettelagt med infrastruktur i området med gode veiforbindelser. Bebyggelsen i nærområdet er i stor grad blokkbebyggelse, og det er naturlig å videreføre fortetting med blokkbebyggelse. Eiendommen har en størrelse på 2.6 dekar. En ser for seg etablering av 36 boenheter i 2 boligblokker med 5 boligetasjer i hvert bygg. Beboerparkering skal plasseres i underetasjen og gjesteparkeringsplasser på terreng i nordøst. Renovasjonsareal plasseres i sørlig del av området, like ved innkjøring til garasjekjeller. Det er planlagt solrike lekeareal i sørvest og nordvest, med større arealstørrelse enn kravet i kommuneplanen (krav=$10\text{m}^2 \cdot 0.5 = 5\text{m}^2 \cdot 36 = 180\text{m}^2$=krav). Lekeplass i sør har 173 m² og lekeareal i nordvest har 219 m². Lekeplassen vil være adskilt fra kjørearealet ved garasjen på grunn av høydeforskjell, og det skal settes opp gjerde mot kjørearealet om nødvendig.

Planområdet er planlagt regulert til følgende formål:

Arealtype	Sett kryss
Boliger	x
Lekeplasser	x
Veiareal	x
Blågrønnstruktur	x
Renovasjonsareal	x

- 1825 m2 boligbebyggelse, blokkbebyggelse,
- 20 m2 renovasjonsareal i sør
- 392 m2 lekeareal (173+219 m2)
- 812 m2 regulert vegareal (KV2035-40 km/t),
- 505 m2 blågrønnstruktur (til utbedring av Hovsbekken)
- 128 m2 annen veggrunn

Totalt: 3683 m2



Figur 3 Foto fra Google Maps. Planområdet er avmerket med rød stiplet linje. Det finnes ikke skråfoto for dette området.



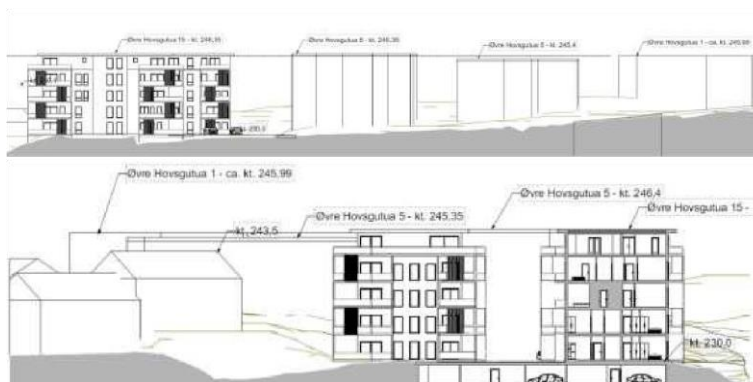
Figur 4 Planområdet i sør, markert med blå linje



Figur 5 Illustrasjonsplan slik den foreligger i dag.



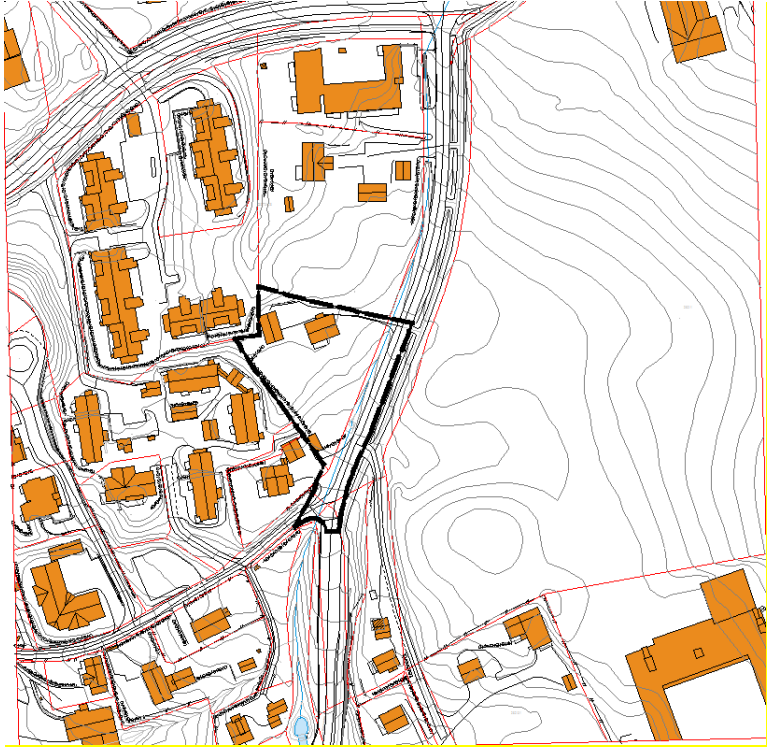
Figur 6 Fotocollage av planlagt bebyggelse og miljø.

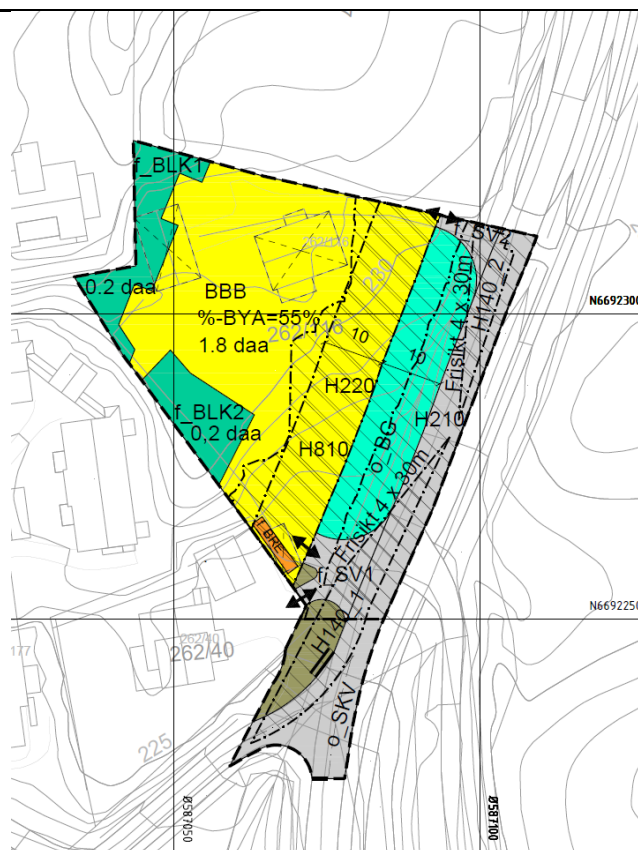


Figur 7 Snitt gjennom planlagt bebyggelse og planlagt nabobebyggelse i nord, viser at gesimshøyde for planområdet er planlagt på samme kotehøyde som for naboområdet i nord.

Omkringliggende bebyggelse består av blokkbebyggelse der Vassenden borettslag holder til i sørvest og Bæssmorjordet i vest og nordvest. Vassenden borettslag er blokkbebyggelse i to etasjer, og Bæssmorjordet har tre etasjer, begge med saltak.

Planområdets vegetasjon er for det meste gressplen, og noen busker og trær. Det renner en bekk, Hovsbekken,

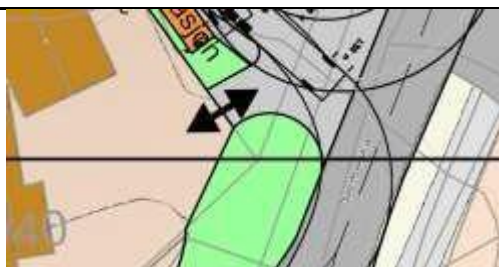
	gjennom planområdet i grøfta langs kommunal veg Øvre Hovsgutua. Rett nord for planområdet er det et område med fulldyrka jord.
<u>Plantype og planavgrensning</u> Vurdere plantype og hvilke områder som skal inngå i planen.	Plantype: Detaljregulering. Planområdet ligger langs vestsiden av vegen Øvre Hovsgutua.  <i>Figur 8 Foreslått planavgrensning følger eiendomsgrense i nord, vest og sørvest. I øst og sørøst er vegareal inkludert i plangrensen. Det strekker seg en bekk langs vestsiden av eksisterende veg. Planområdet størrelse er 3683 m2.</i>



Begrunnelse for foreslått planavgrensning: I tillegg til disponibelt byggeareal, er tilgrensende vegareal inkludert i plangrensen for videreføring i plankartet slik det er etablert. I tillegg tilrettelegges det for ny adkomst til planområdet, med frisktlinjer, herunder tilrettelegging for at regulert adkomst til gbnr 262/40 justeres, slik at adkomsten blir felles for gbnr 262/40 og 262/116.

Eksisterende avkjørsel til nabotomta 262/40 i dette området er bred og udefinert. Derfor bør kjørearealet reguleres i forbindelse med opparbeiding av ny felles avkjørsel da den er uoversiktlig pr. dags dato. Dette skal sikres i rekkefølgekravene.

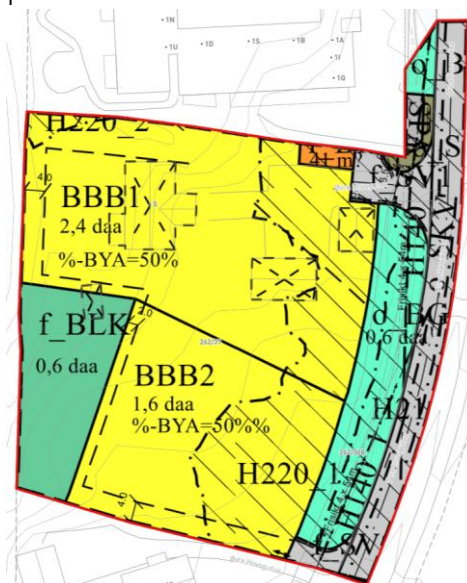




Figur 11 Regulert felles avkjørsel mellom gbnr 262/40 og 262/116.

Må ha med hele areal som trengs til adkomst i nord mot Øvre Hovsgutua 5 i regulering.

Reguleringsplan for Øvre Hovsgutua 5 grenser med planområdet i nord.



Figur 12 Reguleringsplan for Øvre Hovsgutua 5 (262/37)

Innenfor planområdet er det i dag en eiendom som er bebygd med frittliggende småhusbebyggelse, bolig med tilhørende garasje/uthus.

Planprogram

Krav om konsekvensutredning iht. KU-forskriften?

Planforslaget er vurdert i forhold til Konsekvensutredningsforskriftens §§ 3 og 4. Planforslaget omfatter ikke tiltak nevnt i vedlegg 1 eller 2 og er dermed ikke konsekvensutredningspliktig.

ROS-analyse skal inngå som en del av planforslaget.

Navn på planen

Adressenavn, gatenavn

Reguleringsplan for Øvre Hovsgutua 15

Eiendomsforhold

Kvalitet på eiendomsgrenser, evt. avtaler, heftelser, rettigheter, urbant jordskifte

Planområdet dekker hovedsakelig grunneiendommen 262/116 som forslagsstiller disponerer, samt offentlig vegareal. Ca. 10 m² av naboeiendommen gbnr 262/40 er inkludert i plangrensen, og tilrettelegger for annen veggrunn.

	Eiendom (gnr/bnr)	Tinglyst hjemmelshaver
	262/116	HADELAND BOLIGUTVIKLING AS
	262/40	Peiling Hong, Xubo Cao og Yunxiang Cao
	262/109	Gran kommune (Øvre Hovsgutua)
	262/37	Lafton Eiendom AS
Eiendomsgrensene er av tilfredsstillende kvalitet.		
<u>Tekniske forutsetninger</u> Adkomst/avkjørsel, veger, parkering, snuplass, vann, avløp, snødeponi, trafo, gatelys, renovasjon, fjernvarmetilknytning, klima og energi	<u>Adkomst/avkjørsel:</u> Adkomstveg, avkjørsler, gang- og sykkelveier, samt krysningspunkter, skal planlegges fortrinnsvis i tråd med kravene i kommunal vegnorm, men må tilpasses krav i Statens vegvesen sine håndbøker mot tilstøtende veganlegg. Som følge av detaljplanen vil det bli regulert ny hovedtilkomstveg til planområdet i sørøst, hvor innkjøring til garasje under bakken vil være plassert. Eksisterende regulerte adkomst til nabo 262/40 vil bli regulert bort, og ny adkomst vil være felles for både planområdet og nabo gbnr 262/40. I nordøst vil det bli tilrettelagt for felles adkomst med naboeiendommen i nord, gbnr 262/37 (Øvre Hovsgutua 5 – godkjent plan), der begge byggeområdene bidrar med regulert vegareal til felles adkomst. Her skal rekkefølgebestemmelser opparbeides for veien med planen på nordsiden som sikrer at hele adkomsten bygges samtidig. Felles adkomst skal overlappes med Øvre Hovsgutua 5 planen. Det stilles krav om å regulere slik at hele adkomsten bygges og vises i reguleringsplan. Hadeland Boligutvikling AS som har ansvar for vedlikehold av vegen da avkjøring fra Hovsgutua er privat. <u>Snulomme:</u> Snulommer må dimensjoneres for fremkommelighet med brann- og rednings biler. <u>Parkeringshus med avkjørsel:</u> Avkjørselen og inn- og utkjøring til parkeringsplasser må dimensjoneres for fremkommelighet. Parkeringshus kan bygges inntil elva så lenge det flom- og fuktsikres. Skal inn som rekkefølgebestemmelse og legges inn i dokumentasjonen.	

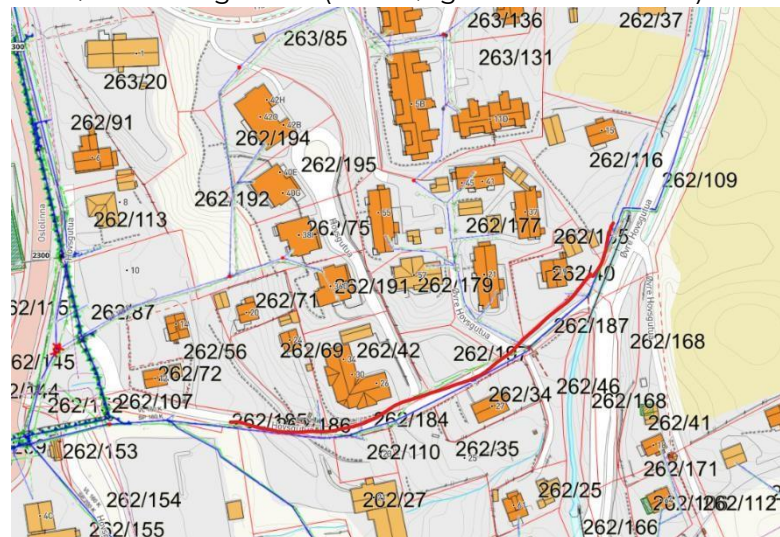
Arealet av parkeringsplassene i parkeringshus bør planlegges i form for best utnyttelse, og skal ha en kapasitet til antall biler etter antall boliger, hvorav 5% skal være HC-plasser og mulighet til EI- ladning. Skal ha plasser for sykkelparkering.

Vann og avløp:

Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning.

Kan koble seg på eksisterende vann og avløpsnett, og løsninger skal beskrives i samsvar med kommunens praksis. Det er utredet tidligere at det vil være nødvendig med oppgradering av avløpsanlegget i samarbeid med kommunen. Vann- og avløpsnett må forbedres fra planområdet helt ned Hovsgutua til ca. Gran sentrum (se Figur 13).

Denne reguleringsplanen må ha samme rekkefølgekrav som Øvre Hovsgutua 5 (rekkefølgebestemmelse 7.1).



Figur 13 Eksisterende VA-nettverk. VA-nettverk som må forbedres er skissert i rødt.

Snøopplag:

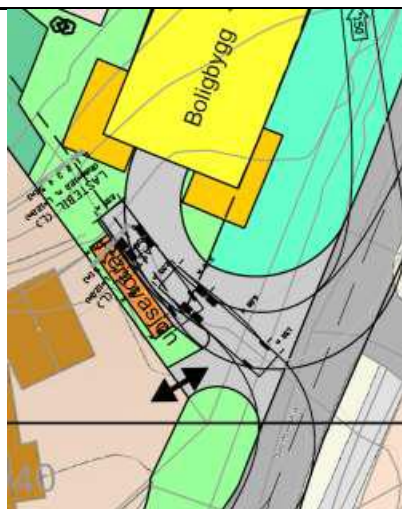
Det må planlegges hvor snø skal kunne lagres ved brøyting. Avrenning fra snøopplag skal ivaretas som overvann. Temaet skal beskrives i planbeskrivelsen.

Trafo:

Ved behov for trafo, reguleres dette inn med eget arealformål med 4 m faresone rundt trafo.

Renovasjon:

Renovasjonsløsning tillates etablert utenfor byggegrenser. Renovasjonsløsningen skal vises nærmere ved søknad om tiltak (jf. 2.1.1). Løsningene skal godkjennes av lokalt avfallshåndteringsselskap.



Figur 14 Løsning for renovasjon – akseptert av HRA pr epost.

- Skeptisk til terrenget ved renovasjonsanlegg, og generelt på det området. Hvor enkelt blir det å hente søppelet?
- Hvordan skal de som bor der komme seg til renovasjonsanlegget rent praktisk?
- Burde kanskje ha RA ved gjesteparkeringa (nord).

Fjernvarmetilknytning:

Nye bygg innenfor planområdet skal tilrettelegge for tilknytning til fjernvarme. Området er innenfor konsesjonsområdet til Solør Bioenergi.

El-nett og lys:

Fordeling av strøm innen planområdet skal skje via jordkabel, og i henhold til teknisk plan som skal godkjennes av lokal nettleverandør. Det skal etableres et tilrettelagt krysningspunkt jf. håndbok V127 (Må innarbeides som rekkefølgekrav.)

Trafikksikkerhet

Gang- og sykkelveg-forbindelse, sikker skoleveg, plassering av uteoppholdsarealer/lek

Fotgjenger kryss over gang- og sykkelveg nordøst på planområdet skal være opphøyd fotgjengerfelt og inn som rekkefølgekrav (tilsvarende rekkefølgebestemmelse 7.9 for Øvre Hovsgutua 5).

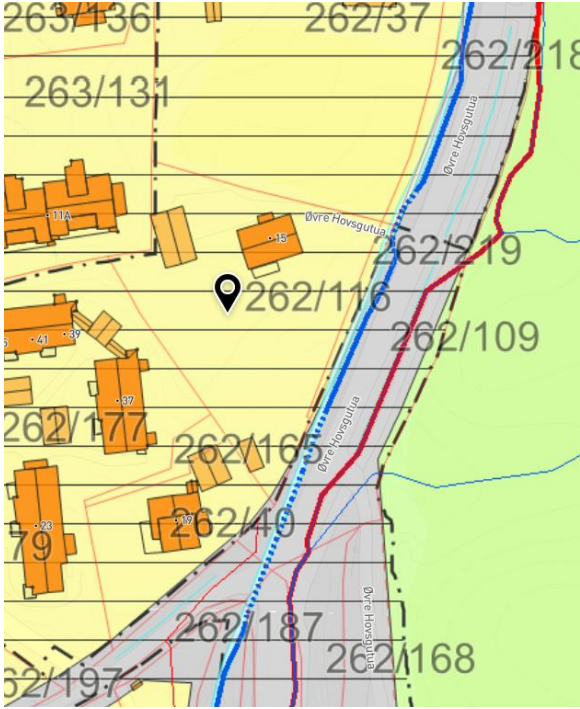
Trafikksikkerheten må ivaretas etter Statens vegvesens krav.

Overvann og flom.

Fordrøyning, flomveger, overvannsplan, tre-trinnsstrategien

I kommuneplanen som er til høring med frist 01.07.24, er området avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Langs Hovsbekken er det aktsomhetsområde for flom. Aktsomhetsområder for flom er vist som faresone flom på kommuneplanens arealdel etter krav fra NVE.

Det er foretatt en flomsikring av Hovsbekken som skal beskrives i planbeskrivelsen. Alt vest for Hovsbekken er flomsikret. Ref. Hovsbekken er flomsikret. Det foreligger ikke nye flomsonekart etter at flomsikring er utført.

	Overvann på egen tomt må håndteres med fordrøyning. Ikke krav med grønne tak nødvendigvis, men må ha en god overvannshåndtering. Kan ikke sende overvann inn til elva (Hovsbekken) for raskere avrenning. Det må inn som bestemmelse. Må nok inn med en pumpeløsning. Løsning for overvann i parkeringshus skal utredes i VA-rammeplan.  Figur 15 Overvannskart Det skal utarbeides en overvannsplan samtidig med reguleringsprosessen. Planen skal beskrive løsning for overvann og tre-trinnstrategien skal ligge til grunn for løsningen. Planen skal sikre at utbygging innenfor planområdet ikke medfører raskere avrenning til overvannsnett eller vassdrag enn det som var tilfelle før utbyggingen. Forsvarlig overvannshåndtering må sikres i planbestemmelser.
<u>Natur:</u> Grunnforhold, grunnundersøkelser, landskapstrekk, landbruk, vegetasjon, naturmangfold/naturverdier, fremmedarter, vannforvaltningsplaner	Ifølge Norges geologiske undersøkelse er grunnforholdene innenfor planområdet bestående av tykk morene. Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Mulighet for marin leire: liten Planområdet berører ikke registrerte naturmangfoldsverdier, men det må vurderes om det er behov for nye registreringer. Naturmangfoldloven §§7-12 må svares ut i planbeskrivelsen.

<u>Miljø og kultur</u> Støykilder, støv, lukt, naboaktivitet, beite, kulturminner, leke- og uteoppholdsarealer, bokkvalitet, bomiljø, sosial bærekraft, boligsammensetning, sol/skyggediagram	<u>Støy:</u> Støyvurdering er utført, men må evt. oppdateres ved behov. Må naboplanen Øvre Hovsgutua 5 hadde Statsforvalteren innsigelse knyttet til temaet støy. Det er viktig med gode, tilpassende bestemmelser om støy. <u>Flom:</u> Flomsikring er allerede utført. <u>Nabokvalitet:</u> Naboer har i innspill til oppstart detaljregulering uttrykt bekymring for at de skal føle seg inneklemt når ny blokkbebyggelse blir etablert. <u>Leke- og uteoppholdsarealer:</u> Vi ønsker at det reguleres til felles «uteoppholdsareal» i stedet for arealformålet «lekeplass». Uteoppholdsareal må tilpasset for alle aldersgrupper. Er så tett på andre lekeareal i området, er det nødvendig med lekeareal for de som ikke er veldig unge. Bestemmelser med kvalitetskrav (for fellesareal/lekeplassareal må sikre at fellesareal vil appellere det de som bor der. Hvordan få disse fellesarealene til å bli gode møteplasser? <u>Sol og skygge:</u> Sol og skyggediagram er laget. Må utredes: Tilkomst og rekkevidde for brannvesenet, omtale av trafiksikker skoleveg. Omtale av tilrettelegging for bruk av kollektivtrafikk. Er utredet: Løsning for renovasjon har vært diskutert med HRA, som har gitt sin aksept for illustrert løsning (Plassering i sør, renovasjonsbilen rygger til oppstillingsplassen ved tømning). Det er ikke gangtrafikk i dette området, og eksisterende fortau er plassert på østsiden av Øvre Hovsgutua.
<u>Estetikk og landskapstilpasning</u> Trebruk, fjernvirkning, nasjonalt verdifullt kulturlandskapsområde	Skjæringer og fyllinger fra veganlegget og annen terrengforming skal smidig integreres i det omkringliggende landskapet, slik at de harmonerer med naturens topografi i området. Estetiske hensyn skal tas i betraktning ved utformingen, slik at anlegget tilpasses de øvrige omgivelsene og skaper en visuell helhet.
<u>Anleggsgfase</u> Massehåndteringsplan, mellomagring, anleggstrafikk, støy, støv, tilsmussing av veger, trafikk, tidsbegrensninger (naboer, skoleveg)	Anleggsggjennomføring og massehåndtering skal omtales i planbeskrivelsen. Planbestemmelsene må stille krav til utarbeiding av en massehåndteringsplan før det kan gis byggetillatelse i forbindelse med gjennomføringen.

	Anleggsgjennomføringen må koordineres mot pågående totalentreprise. Det må beskrives i planbeskrivelse hvordan anleggsfasen skal løses. Det må gis bestemmelser om hvordan mellomlagring av masser skal løses. Innenfor planområdet kan det reguleres bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde. Det må tas inn bestemmelser som sikrer trygg atkomst til skoleveg og lekeplasser også i anleggsfasen/ utbyggingsfase.
<u>Risiko og sårbarhet</u> Grunnforhold, flom, ras, trafikk, høyspent, akutt forurensning, brannrisiko, kriminalitet, annet	Som del av planen skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse, iht. siste veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Link: https://www.dsbinfo.no/DSBno/2017/tema/samfunnssikkerhet-i-kommunens-arealplanlegging-metode-for-risiko-og-saarbarhetsanalyse/
<u>Utbyggingsavtale</u>	Varsles samtidig som planoppstart. Innenfor kommunedelplan for Gran sentrum. VA – mulig med ulike løsninger, enten kommunen utfører eller forslagsstiller utfører det selv.
<u>Prosess</u> Varsling, dialog, samarbeid naboer, underveismøte, medvirkning, høring/offentlig ettersyn, klageadgang	Det må varsles om ny planoppstart. Dette skyldes at det nå ønskes å bygge 5 boligetasjer i stedet for 3-4 etasjer samt at det nå er over 7 år siden det ble varslet om planoppstart. Kommunen stiller seg positive til en bebyggelse på 5 etasjer på dette området (Gran sentrum). Kommunens veiledning til planarbeidet: https://www.gran.kommune.no/slik-lager-du-reguleringsplan.482833.no.html På veiledningssiden finnes liste over øvrige høringsparter. Adresseliste for berørte hjemmelshavere og kart bestilles av tilbyderne som finnes her: https://www.gran.kommune.no/kjoep-av-kart-og-eiendomsinformasjon.503164.no.html Kommunen ser gjennom varslingsdokumenter, SOSI-fil av planavgrensning og adresseliste, før formell varsling av planoppstart. I varslingsdokumentene må det stå at kommunen skal ha kopi av alle innspill. Kommunen legger ut informasjon om planoppstart på kommunens nettside og i sosiale media. Forslagsstiller må sette inn annonse i avisen/nettavisen Hadeland.
<u>Krav til levert materiale</u> Plankart, datering, digitalt kart, bestemmelser, planbeskrivelse, illustrasjoner, kartgrunnlag, tittelfelt, navn på	Det er et krav at planforslaget følger gjeldende lover, forskrifter og veiledninger. Det vises til regjeringens nettside: www.planlegging.no Til 1.gangsbehandling sendes planforslag med enkelt-filer inkludert SOSI-fil av planen (ikke zip-fil). Sendes til

dokumenter ved innsending	postmottak@gran.kommune.no med kopi til saksbehandler. Tekstdokumenter (reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse) oversendes både som word og pdf. Filene skal navnes sånn at det framgår av filnavn hva filen inneholder og med dato i filnavnet. Planbeskrivelse oppdateres etter høring av plankonsulent. Ved endringer av plankart etter høringsperioden, sender plankonsulent revidert SOSI-fil i tillegg til pdf-fil. Etter sluttvedtak oppdateres tegnforklaring (behandling etter PBL), og forside reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedtaksdato. Kommunevåpen skal bare være på plankartet når kommunen er forslagsstiller. Ordfører skriver under på plankartet.
<u>Normer og veiledning</u> T-1490, SPR/RPR, forventninger, VA-norm, håndbøker, universell utforming, m.m.	Relevante lover, forskrifter og veiledninger, rikspolitiske retningslinjer (RPR)/ bestemmelser (RPB), nasjonale forventninger, Statsforvalters forventningsbrev og øvrige føringer forventes kjent og fulgt av plankonsulent. Mye informasjon er samlet på www.planlegging.no Kommunale føringer er kommunal VA-norm. https://www.va-norm.no/gran/?l=nb Det finnes sett med mal for reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse på kommunens nettside, men disse skulle vært revidert. Det finnes også en nasjonal mal for reguleringsbestemmelser.
<u>Gebyrer</u> Behandlingsgebyr	Behandlingsgebyr for private forslag til reguleringsplan framkommer på kommunens nettside. https://www.gran.kommune.no/cpclass/run/prisregulativ/dokument.php/prisregl.html?gid=630.4e077dce956flabdee1469ac516adcaf#Plan,%20bygg%20og%20oppm%C3%A5ling Det informeres om at det har kommet ny oppbygging av gebyrer.
Framdrift	Normalt må man beregne at planprosessen tar et år.
Annet	Kommunen ønsker dialog underveis ved utarbeidelse av forslag til detaljreguleringsplan. Det er ønskelig med et arbeidsmøte med presentasjon før formell innsending til førstegangsbehandling.