

Notat 606 SHOS – Lidskjalv, en kortfattet evaluering av mulighetene for å bebygge tomten med bygg til heldøgns omsorgsplasser

Sammendrag

Tomteområdet Lidskjalv er vurdert som tomtealternativ for nytt sykehjem i Gran. Tomteområdet består av flere eiendommer, hvor kommunen har eierskap til cirka halvparten av arealet. Det er mulig å plassere et nytt sykehjem med 90 plasser for heldøgns omsorg på tomten, men tomtens gir ikke rom for ytterligere utvidelse. Ved å legge til grunn 140 plasser for heldøgns omsorg må man øke bygget i høyden, fra fire til fem etasjer. Tomten har byggegrense mot Miljøgata. Se Tabell 1 Samlet vurdering av Lidskjalv som tomteområde for 606 SHOS under. Tabellen angir i korte trekk fordeler (grønt), ulemper (gult) og vanskeligheter/umuligheter (rødt). Punktene under utdyper nærmere.

Tabell 1 Samlet vurdering av Lidskjalv som tomteområde for 606 SHOS

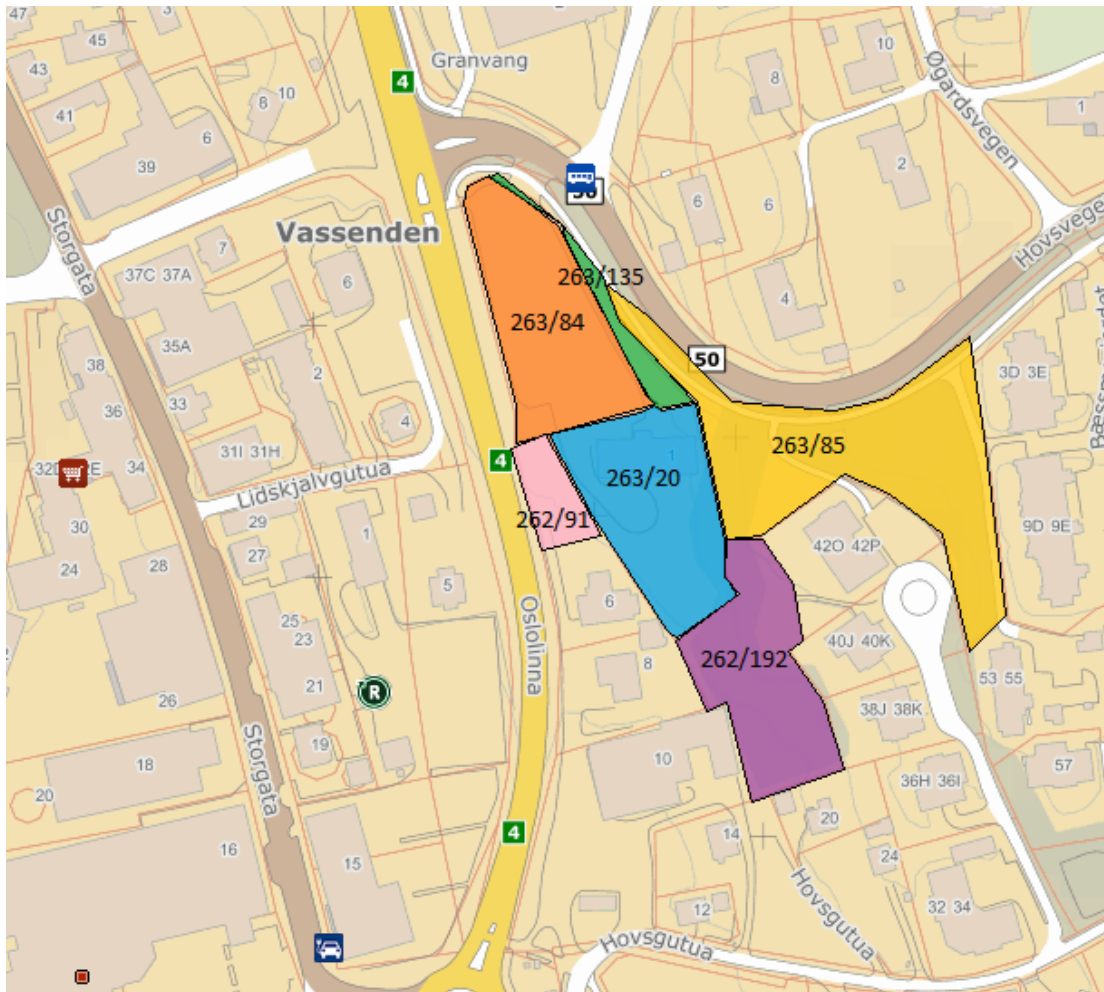
Eierskap		Kommunen eier ikke alle tomtene
Planstatus		Parkeringsplass må flyttes, tomten må omreguleres
Miljøgata		Byggegrense, avkjørsler
Tomteareal		Knapt
Adkomst til tomten		Innkjøring for varer og personbiler via p-hus fra Miljøgata
Grunnboken		OK, ingen vesentlige heftelser
Topografi		Krever skjæring i bakkant. Smal tomt gir fem etasjer
Volumstudier		Høyt bygg, lange korridorer

Tomter og eierskap

I forbindelse med vedtaket i KST 13/10 har vi for 606 SHOS vurdert et tomteområde bestående av følgende tomter (se figur Figur 1 Tomter som er del av tomteområder for Lidskjalv-alternativet under):

Vurderte tomter som inngår i "Lidskjalv-alternativet"	Fargekode kart	Medtatt i volumstudie	Eierskap
Tomt parkering for Vassenden, del av gnr/bnr 263/84		JA	Gran kommune
Lidskjalv, gnr/bnr 263/20		JA	Stiftelsen Gran Frivillighetssentral
Tomt gnr/bnr 262/192		JA	Gran kommune
Del av gnr/bnr 263/85		NEI	Gran kommune
Del av gnr/bnr 263/135		NEI	Gran kommune
Del av gnr/bnr 262/91		JA	Svein Erik Venåsen

Gran kommune eier fire av seks tomter. De to siste anses svært sentrale for muligheten til å kunne utvikle tomteområdet med bygg for heldøgns omsorg.



Figur 1 Tomter som er del av tomteområder for Lidskjalv-alternativet

Planstatus

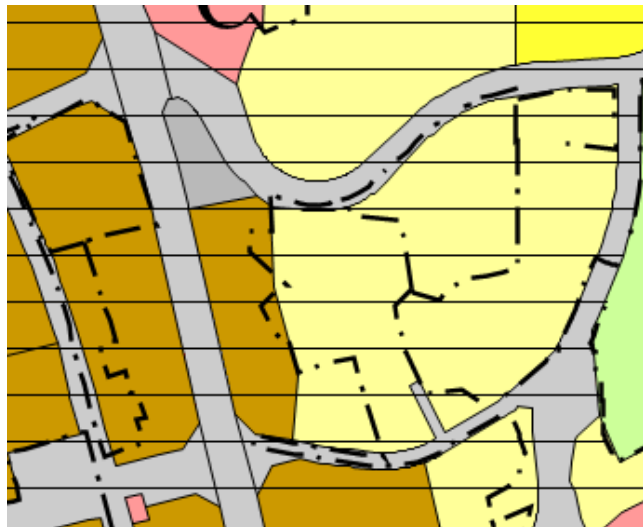
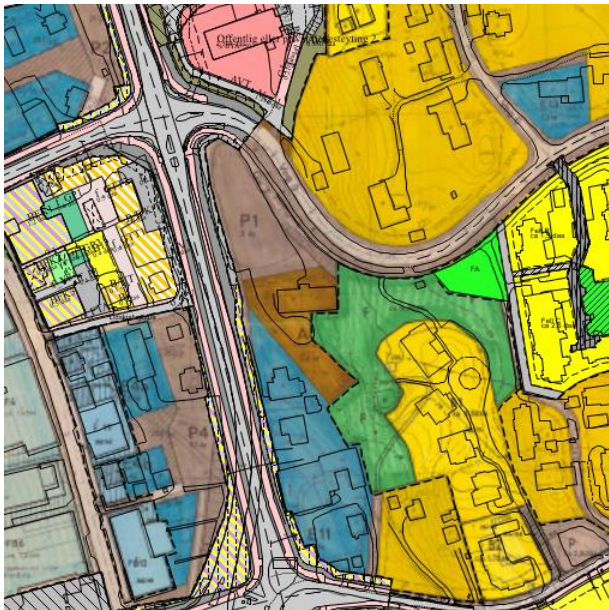
Reguleringsplanene for tomteområdet synes gjeldende¹, men for å bygge bygg i henhold til 606 SHOS må man påregne å omregulere eiendommen. Kommunedelplanen for Vassenden endrer fremtidig bruk for deler av tomtene, se Tabell 2 Tomteområdet ved Lidskjalv, dagens regulering og arealformål i kommunedelplan for Vassenden. Muligheten for omregulering utgjør alltid en risiko, men så lenge man holder seg innenfor kommunedelplanens arealdel hva angår bruk og byggehøyder med videre så begrenses risikoen.

Området ligger i kommunedelplanen som henholdsvis parkeringsplass (grått), sentrumsfunksjoner (brunt) og til dels bolig (lysegult). Fargene i parentes henviser til fargene på kartet i Figur 2 Utsnitt av kommunedelplan Vassenden. Det mørkegrå feltet i nord er dagens parkeringsplass. Kilde: Gran kommunes karttjeneste.

Byggehøyden i kommunedelplanen er satt til 3,5 etasjer.

Parkeringsplassen er avsatt til parkering for Vassenden/Gran sentrum. Det antas at man må finne erstatningstomt for parkering før denne kan frigis til byggetomt.

¹ Kilde: Gran kommunes nettside, karttjenesten



Figur 2 Utsnitt av kommunedelplan Vassenden. Det mørkegrå feltet i nord er dagens parkeringsplass. Kilde: Gran kommunes karttjeneste

Figur 3 Utsnitt av reguleringsplaner i Vassenden. Kilde: Gran kommunes karttjeneste

Tabell 2 Tomteområdet ved Lidksjalv, dagens regulering og arealformål i kommunedelplan for Vassenden

Vurderte tomter som inngår i "Lidksjalv-alternativet"	Kommunedelplan	Regulering
Tomt parkering for Vassenden, del av gnr/bnr 263/84	Parkering	Parkering
Lidksjalv, gnr/bnr 263/20	Sentrumsfunksjon	Forsamlingslokale, U=0,5. Gml plan
Tomt gnr/bnr 262/192	Boligbebyggelse	Friområde
Del av gnr/bnr 263/85	Sentrumsfunksjon	Bolig
Del av gnr/bnr 263/135	Vei	Gangvei
Del av gnr/bnr 262/91	Sentrumsfunksjon	Forretning

Miljøgata forbi Lidksjalv

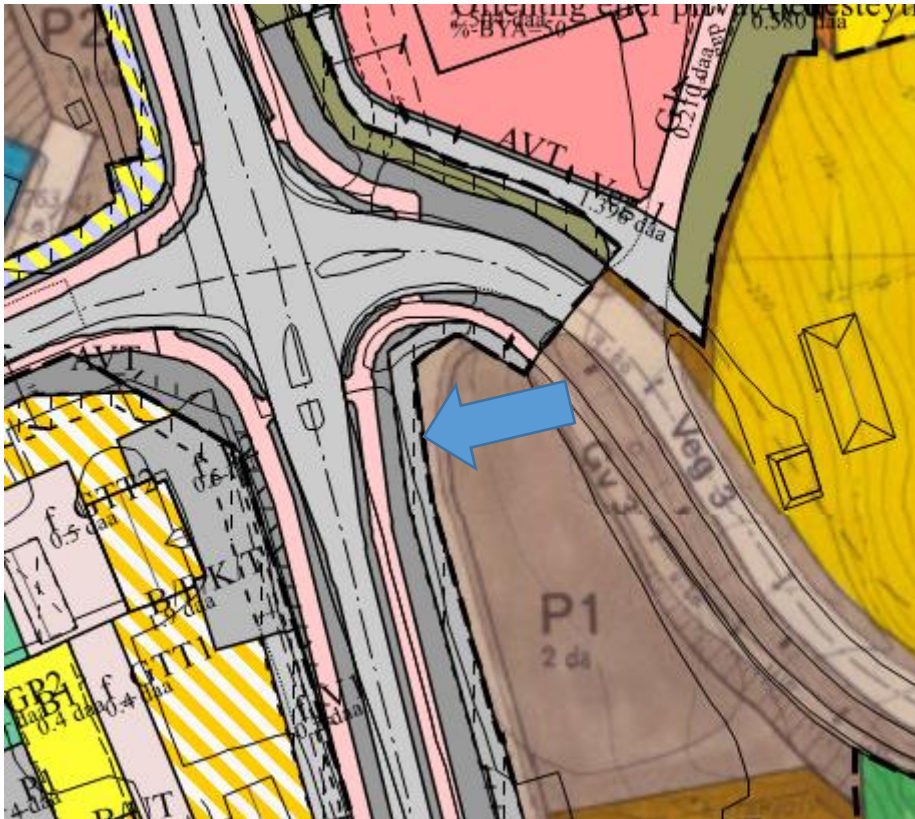
Miljøgata ble regulert i 13.06.2013. Planen har areal er avsatt til gang- og sykkelvei, og angir dermed en snevrere byggegrense for Lidksjalvområdet enn tidligere antatt.

Reguleringsplanen har også en rekkefølgebestemmelse knyttet til byggegrensen;

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

Statens Vegvesen forvalter med det veien (Riksvei) og dens byggegrense frem til den blir Miljøgata. Alle dispensasjonssøknader fra Veglova må via Statens Vegvesen. Byggegrense er 50 meter til riksveg (kan også være mindre, men også være opp til 100 meter)². Byggegrensen beregnes normalt fra midt vei. Det må opprettes dialog med Statens Vegvesen for å vurdere mulighetsrommet for å bygge tettere på veien.

² Kilde: <http://www.vegvesen.no/fag/veg+og+gate/Prosjektering+og+bygging/Bygge+langs+veg>



Figur 4 Miljøgatas regulering forbi Lidskjalvtomten. Formålsgrense markert med blå pil.

Tomteareal

Til sammen utgjør hele tomteområdet xx kvm brutto tomt.

Byggets fotavtrykk BYA er 5.000 m² (p-hus og varelevering), bruttoareal BTA 1. etasje er ca 3.100 m². Det er tenkt utomhusareal på dekket til p-huset.

Adkomst til tomten

Dagens adkomst er via Hovsvegen. Denne er også regulert som ut- og innkjøring i reguleringsplan for Miljøgata. Adkomsten synes ok som adkomst for besøkende (ikke gjesteparkering) og drosjer til og fra nytt bygg.

Volumstudiene viser dog at denne adkomsten er lite egnet som økonomiadkomst og som adkomst til p-hus. Dette gjelder både for areal avsatt til snuplass og for areal avsatt til selve vareleveringen. Alternativ adkomst må søkes. Et forslag er å kjøre av fra gnr/bnr 262/91 (markert med rosa på kartet under), med direkte innkjøring til kjeller for både varer og parkeringskjeller. Dette forutsetter at man må få tilgang til deler av denne tomten (markert som rosa på Figur 1 Tomter som er del av tomteområder for Lidskjalv-alternativet).

Grunnboken

Grunnboken inneholder en rekke historiske bestemmelser, men etter hva vi kan se (så langt) finnes ingen begrensninger for bruken. Vi anbefaler dog en opprydding/sletting av eldre servitutter.

Topografi

Tomten ligger i skrånende terreng. Det naturlig byggbare arealet på tomteområdet er relativt flatt, men har begrenset areal. Tomten er lang og smal, og det forutsettes i volumstudien at det lages skjæringer i bakkant for å få dagslys inn fra baksiden.

Volumstudier

Volumstudiene viser et bygg i liggende «E-form» som vender armene ut mot Miljøgata. Dette gir gode utsyns- og solforhold på mange av arealene. Derimot er tomten såpass smal og langstrakt at volumet ikke legger til rette for tjenesteeffektiv drift. Hver av armene vil, grunnet begrensninger grunnet byggegrenser mot vei, kunne romme ni sengeplasser. Dette er som forutsatt i volumstudien, men vi treffer byggegrensen akkurat og det gjenstår ikke noe slingringsmonn for å svare ut andre utfordringer man vil kunne møte i en prosjekteringsfase.

140 parkeringsplasser i underetasjen er ok i henhold til kommunedelplanens føringer om 1,6 plass per sykehjemsplass gitt et bygg med 90 plasser for heldøgns omsorg. Det vil være fordyrende å grave ytterligere en etasje ned. Med henholdsvis 90 (Forstudien 606 SHOS) og 141 (volum ett sykehjem) plasser er det krav om 144 og 226 parkeringsplasser.

Det er lagt inn henholdsvis 4 og 5 etasjer (90/140 plasser for heldøgns omsorg). Med tanke på øvrige byggehøyder og naboer i bakkant synes dette høyt. Dette vil man først få svar på gjennom en reguleringsprosess, men høyde/utsikt er ofte elementer som gir naboklager og dermed trekker saken ut i tid.

Kommunedelplan for Vassenden begrenser byggehøyden til 3,5 etasjer for feltet. Etasjehøyder over dette krever dermed dispensasjon fra kommunedelplan.

På bildet under ser vi Lidskjalv fra Storgata. Allerede nå, med sine to etasjer, synes dagens bygg på Lidskjalv godt. Legger man på ytterligere to eller tre etasjer vil dette bygget kunne bli relativt dominerende i landskapsbildet.



Figur 5 Lidskjalv sett fra Storgata

Dagens bygningsmasse på Lidskjalv

På eiendommen i dag står både et mindre forretningsbygg (mot Miljøgata) og aktivitetshuset Lidskjalv. Sistnevnte er eiet av Frivillighetssentralen og ble oppført som ungdomshus på begynnelsen av 1900-tallet. Bygget antas å ikke ha vernestatus (søk gjort i Askeladden), men kan likevel ha verdi for befolkningen i Gran. Det kan eventuelt vurderes om bygget kan flyttes til annen tomt i sentrum.