

**Planinitiativ/referat fra oppstartsmøte,
detaljregulering for Hov sentrum syd
(Hovlandsvegen – Grettegutua)
Planid 0536079**

Planinitiativet fylles ut av forslagsstiller. Henvisningene til paragrafer i skjemaet svarer til paragrafer i «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven», se <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950>

Skjema utfyllt av forslagsstiller dato: 16.02.2023

Oppstartsmøte dato: 28.02.2023

Omforent versjon av skjemaet som endelig referat fra oppstartsmøtet, dato: 20.03.2023

1. Ansvarlige	
Fagkyndig	
Firma	Plan1 AS
Organisasjonsnummer	918 412 344
Adresse	Postboks 373
Postnummer	2403
Poststed	Elverum
Telefonnummer	948 87 777
E-post	p1elverum@p1.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Ragnhild Storstein Tlf. 959 20 027 E-post: rag@p1.no
Fagkyndig har møteplikt på oppstartsmøtet	
Forslagsstiller (øvrige deltakere fylles ut på punkt 18)	
Firma/privatperson	Vinger AS
Organisasjonsnummer	990 554 307
Adresse	Brennløkkveien 1
Postnummer	1484
Poststed	Hakadal
Telefonnummer	

E-post	
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Stian Ryen Tlf: 916 49 191 E-post: stian@ryen.as

2. Eiendomsopplysninger	
BrukernavnGårds- og bruksnummer(e)	61/59 61/17, 45, 46, 52, 54, 60 61/83 61/55 61/56 61/90 Del av: 61/7 61/48 61/97 Evt. del av vegareal langs Randsfjordvegen.
Adresse/stedsnavn	Hovlandsvegen
Eiers navn	
3. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a)	
<p>Reguleringsplan for Hov sentrum syd vil konkretisere intensjonene i prosjektet «Søndre Land i møte med framtida» hvor målet er å øke bo- og næringsattraktiviteten i Søndre Land gjennom en sosial, økonomisk, klima- og miljømessig bærekraftig utvikling. Målet er at Hov sentrum skal framstå som et attraktivt møtested for kommunens egne innbyggere, næringsdrivende og besøkende. Det skal legges til rette for rekreasjon, aktivitet og handel. Gjennomreisende skal oppleve Hov som et attraktivt sted å stoppe. Trafikksikkerhet er et overordnet hensyn i utviklingen av Hov sentrum. Hov sentrum skal i større grad tilrettelegges for gående og syklende. Samtidig skal flyt og framkommelighet for nyttetraffic og privatbil ivaretas.</p> <p>Kommunen har arbeidet med transformering av Hov sentrum som et prosjekt med flere faser (1 – 6) tilbake til 2019. Fase 4 (konseptfasen) ble avsluttet med koordineringsgruppas rapport 15.02.2022. I sluttrapporten vises det til at sentrumsutviklingen forankres i en overordnet regulering (områdereguleringsplan) med detaljregulering og handlingsplan som fase 6. Gjeldende områdereguleringsplan for Hov sentrum, vedtatt i 2014, regulerer i hovedsak eksisterende forhold i Hov sentrum. Siden planen ble vedtatt har det vært ønske om å erstatte denne med en plan som i større grad gjelder hvordan vi ønsker at sentrum skal utvikles.</p> <p>En helhetlig områdereguleringsplan for Hov sentrum er ikke realistisk av kapasitetsmessige grunner, men også at ulike deler av sentrum har ulike forutsetninger. Videre ser vi at disse forutsetningene er i stadig endring. Slik det ser ut nå vil gjeldende områdereguleringsplan for Hov sentrum endres av flere mindre detaljreguleringsplaner, jf. reguleringsplan for Klinikken (vedtatt 2019) og reguleringsplan for Hov sentrum nord (XL-bygg) varsel om oppstart våren 2023, reguleringsplan for Hovlandsvegen (høring/varsel om innsigelse 2021) og detaljreguleringsplan for Hov sentrum syd (Hovlandsvegen – Grettegutua). Det som vil gjenstå er ny detaljreguleringsplan for Hov sentrum på strekningen Grettegutua – Stasjonsvegen.</p>	

Dynamikken i denne situasjonen har akselerert der hensikten med reguleringsplan for Hovlandsvegen var å flytte nåværende Hov bilverksted for å åpne for transformering av sentrum i området Hovlandsvegen – Grettegutua. Tankegangen var da at kommunen tilrettelegger for videre utvikling av sentrum. Vi hadde da ingen utbygger som stod klar til å gjennomføre transformasjonen. Privat reguleringsplan for Hov sentrum syd (Hovlandsvegen – Grettegutua) medfører nytt fokus på hvordan vi ønsker å utvikle Hov sentrum.

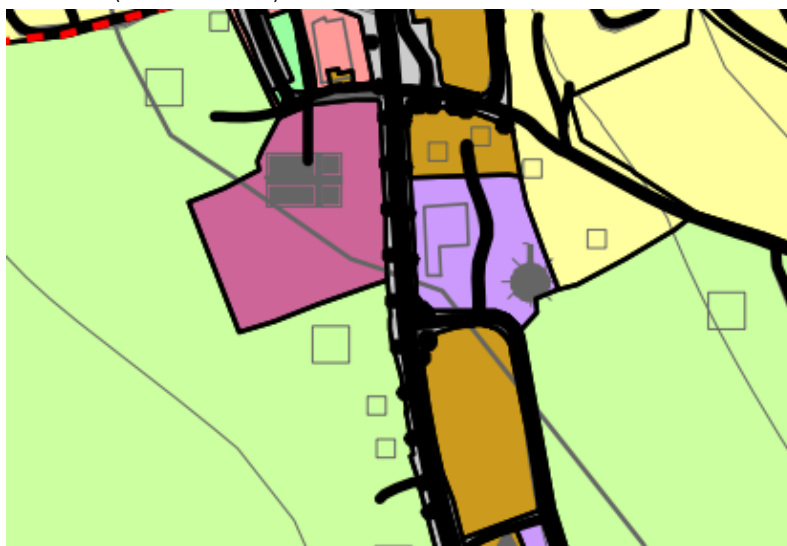
Det private planforslaget har konkrete ønsker for arealbruk i sørøstre halvdel av planområdet. Det vil si tilrettelegge for forretning og boliger, med dagligvareforretning i 1.etg, med mulighet for boliger i 2 etasjer over, samt tilhørende parkeringsplasser og anlegg. I tillegg er det ønskelig å tilrettelegge for mer publikumsvennlige arealer for denne delen av sentrum. Planen vil konkretisere arealbruken i resterende halvdel av planområdet, men her er ønsket bruk i mindre grad konkret pt. Planprosessen vil avklare arealbruken nærmere. Prosjektet vil imidlertid medføre diskusjon/medvirkning av utvikling/transformering av Hov sentrum.

4. Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer, jf. § 1, andre ledd, bokstav g)

Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?

Kommuneplanens arealdel 2016-2026

Området er avsatt til nåværende sentrumsformål, næringsvirksomhet og bolig. Bestemmelsene til kommuneplanen viser til Områdereguleringsplan for Hov sentrum (vedtatt 2014) under § 2.5.1 Sentrumsformål.



Det planlegges tilrettelagt for sentrumsbebyggelse i form av forretning, bolig, kontor, næring, tjenesteyting med tilhørende parkering, kjøre- og gangarealer, samt uteoppholdsareal. Dette er i hovedsak i samsvar med kommunedelplanens arealdel, men med endret avgrensning mellom formålene.

5. Gjeldende og igangsatte reguleringsplan(er), jf. § 1, andre ledd, bokstav g)

Hvilke reguleringsplaner gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye

Reguleringsplan – Områderegulering for Hov sentrum (vedtatt 23.06.2014)

Planområdet er regulert henholdsvis som næringsbebyggelse N1 og bolig/forretning/kontor FKB 6 i gjeldende områdereguleringsplan

planen følge opp disse føringene?



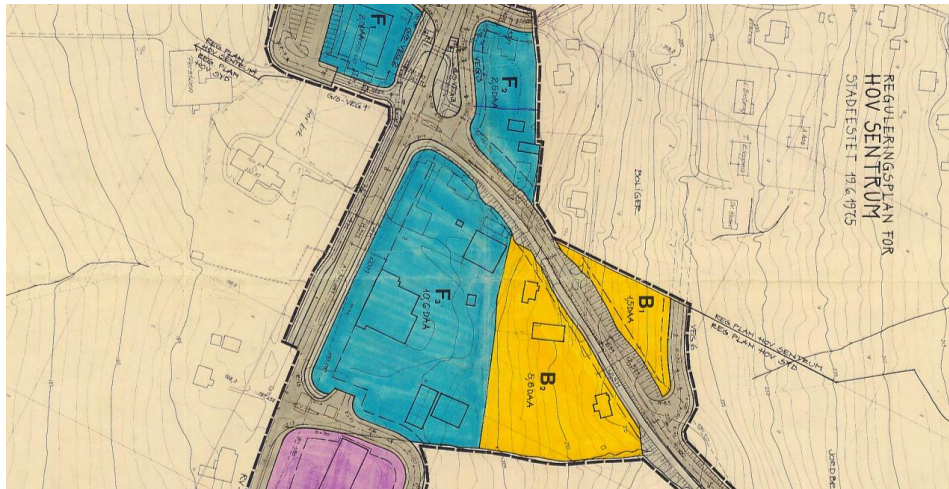
Gjeldende planbestemmelser for de aktuelle formålene er:

	<p>§ 21 N 1-NÆRINGSBEBYGGELSE</p> <p>a) Innenfor området tillates industri, håndverk, atkomstveg, bensinstasjon, parkeringsanlegg, uteoppholdsarealer og annet som naturlig hører til reguleringsformålet. I område N1 tillates parkeringsplasser til bebyggelsen i område FKB6. Det tillates ikke virksomhet som etter kommunens skjønn vil medføre uakseptabel støy eller ulempe for nærliggende boligmiljøer. Nyetableringer i N1 forbeholdes transport- og plasskrevende varegrupper og annen næringsvirksomhet.</p> <p>b) Definisjon på transport- og plasskrevende varegrupper: Biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.</p> <p>c) Areal utenfor byggegrense skal gis parkmessig opparbeidelse og skjøtsel. Grad av utnytting skal ikke overstige 70 % - BYA for N1. Bebyggelsen skal ha en kombinasjon av skrå og flate tak, med overvekt av flate tak. Innslag av skråtak skal ha vinkel mellom 23 og 37 grader.</p> <p>d) Maksimal tillatt mønehøyde i N1 er henholdsvis 7,5 og 11,75 meter på flate og skrå tak, målt fra bygningenes laveste punkt mot terreng.</p> <p>§15 FKB1, FKB2, FKB3, FKB4, FKB5, FKB6 - BOLIG/FORRETNING/KONTOR Jfr. også egne bestemmelser ovenfor til boligformål og estetikk.</p> <p>a) Innenfor byggeområdene tillates formålene handel, forretning, kontor, atkomstveg, parkeringsanlegg, bolig, anlegg for uteopphold og annet som naturlig hører til reguleringsformålet. Det kan anlegges parkeringshus/kjeller i området.</p> <p>b) Grad av utnytting skal ikke overstige 70 % - BYA.</p> <p>c) Maksimal tillatt mønehøyde er 11,75 meter mot Sentrumsvegen og Grettegutua, målt fra bygningens laveste punkt mot terreng. For eventuell bebyggelse i ei bakre bygningsrekke i skråningen mot Sølvhaugvegen er tilsvarende maksimal tillatt mønehøyde 8,5 meter.</p> <p>d) Nivået på inngangsplanet i bygning langs Sentrumsvegen skal forholde seg til nivået på vegen utenfor seg og ikke avvike mer enn 50 cm fra høyden på den med, målt i midten av vegen. Eiendom med gbnr 60/67 i FKB1 og 60/60 i FKB3 er unntatt fra dette. Ved utbygging setter kommunen krav om utomhusplan for å få gode løsninger vedrørende universell utforming.</p> <p>e) Det tillates ikke boliger i 1. etasje mot Sentrumsveien, fylkesveg 247, Grettegutua, og fylkesveg 34.</p> <p>f) Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger skal ha saltak med hovedmøneretning langs Sentrumsvegen og Grettegutua.</p> <p>g) For FKB6 tillates det ikke motorisert ferdsel mellom Grettegutua og Statoil på framsiden av «Bjørgobygget», med unntak av varetransport i forbindelse med forretningsvirksomheten innenfor nærmere fastsatt tidsrom, med innkjøring nordfra. Det tillates heller ikke parkering.</p> <p>h) Takvinkel skal tilpasses nabobygninger. Der nabobebyggelse ikke gir klare føringer skal takvinkelen være mellom 23 og 37 grader.</p> <p>Det presiseres at gjeldende områdereguleringsplan for Hov sentrum hovedsakelig beskriver eksisterende situasjon da planen ble utarbeidet (2014). I ettertid ser en at planen i liten grad legger god føring for fremtidig utvikling av</p>
--	---

Hov sentrum. For eksempel gjelder det at næringsområdet N1 deler Hov sentrum i to.

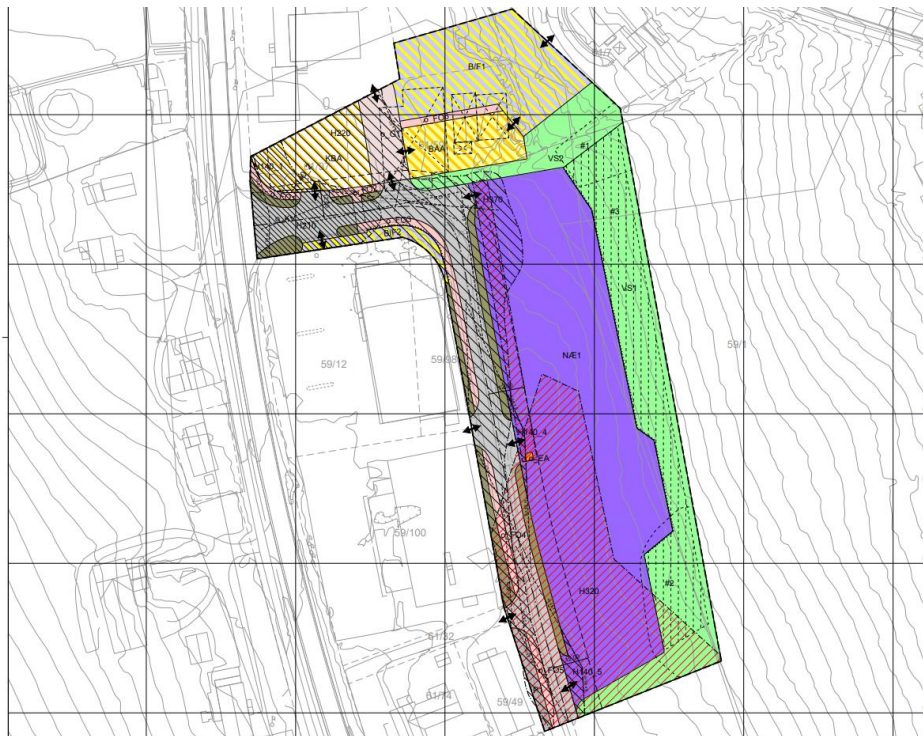
Reguleringsplan for Hov sentrum (vedtatt 19.06.1975)

Det aktuelle arealet (61/7 og 61/48) er regulert til boliger



Forslag til Detaljregulering Hovlandsvegen

Deler av planområdet inngår i planforslaget «Detaljregulering Hovlandsvegen», med hhv. formålene Bolig/forretning, Bolig, forretning og parkering, Næring, forretning og bolig, Gatetun, Fortau og Vegetasjonskjerm. Det er planer om at eksisterende bilverksted innenfor planområdet flyttes til området regulert til fremtidig næringsbebyggelse i forslag til detaljregulering Hovlandsvegen. Dette for å gi mer publikumsrettet virksomhet innenfor sentrumsområdet. Deriblant forretning, og mulighet for boliger.



6. Redegjørelse for planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet, jf. § 1, andre ledd, bokstav b)

Planområdet har foreløpig avgrensning som fremgår under. Planområdet er ca. 18 da.



Planområdet omfatter følgende gnr./bnr. 61/59, 7, 17, 22, 45, 46, 48, 52, 54, 60, 83, 55, 56, 90, og deler av 61/59, 97, Randsfjordvegen (Fv34) og Grettegutua

Ny reguleringsplan vil i prinsippet utvide FKB 6 sørøstover på en del av N1 tilsvarende arealet som pt. brukes som Hov bilverksted med buss- og lastebilverksted. Disse funksjonene flyttes til næringsområde NÆ1 i forslag til reguleringsplan for Hovlandsvegen. Forutsetningen for utarbeidelse av reguleringsplan Hovlandsvegen var nettopp omregulering av næringsareal N1 til bolig/forretning/kontor B/F1 med tilhørende infrastruktur slik som parkeringsplasser (BAA), gatetun (o_GT) og fortau (o_FO6). Vestre del av tidligere N1 videreføres som næringsbebyggelse, bolig, forretning (KBA) i foreliggende forslag til reguleringsplan for Hovlandsvegen.

Ny reguleringsplan for Hov sentrum syd vil i mangt videreføre eksisterende områderegulering, og foreliggende forslag til tilgrensende plan for Hovlandsvegen. Ny reguleringsplan vil imidlertid gi ny sammenhengende føring for hele kvartalet Grettegutua – Hovlandsvegen.

Planlagt dagligvareforretning med mulighet for boliger vil erstatte dagens bilverksted. Iht. Kommunens ønske, planlegges det også tilrettelagt for mer publikumsrettet virksomhet innenfor planområdet. De planlagte tiltakene vil dermed få positive virkninger også utenfor planområdet. Ved etablering av 2 etasjer med boliger over forretningen vil dette bygget bli høyere enn dagens situasjon og dermed kunne påvirke sol-/skyggeforhold og utsikt noe for bakenforliggende bofellesskap på 61/7 og boliger på 61/22.



Foreløpig illustrasjonsplan av området. Utarbeidet av Pre-Con

7. Redegjørelse for planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, jf. § 1, andre ledd, bokstav c)

Det planlegges tilrettelagt for forretning, bolig, kontor, næring, tjenesteyting med tilhørende parkering, kjøre- og gangarealer, samt uteoppholdsareal. Dette er i hovedsak i samsvar med kommunedelplanens arealdel, men med endret avgrensning mellom formålene.

Antall boenheter: anslagsvis 14-16 leiligheter over dagligvareforretningen

Eksisterende bilverksted vil bli revet og bygd opp igjen på eiendom 59/1 sørøst for planområdet. Konkret del av forslag til reguleringsplan for Hov sentrum syd (Hovlandsvegen – Grettegutua) er med forretning iht. arealbruk som foreslått i reg. plan for Hovlandsvegen. For vestre del av planområdet kan utgangspunktet i større grad tilsvare konseptgruppas anbefaling, tegnet av Asplan Viak. Arealbruken i planområdet avklares gjennom planprosessen.



8. Redegjørelse for utbyggingsvolum og byggehøyder, jf. § 1, andre ledd, bokstav d)

Dagligvareforretning med BTA ca. 1400 m².

Første etasje ny forretning vil ha en gesimshøyde på ca. 7 meter, med to boligetasjer (inntrukne) over forretningen vil total byggehøyde bli ca. 13 meter.

Parkeringskravene utformes med utgangspunkt i «blokkbebyggelsen» ny reg. plan for Grettejordet som følger (gjelder for boliger):

- > 60 m² BRA, min 1 parkeringsplass
- < 60 m² BRA, min 0,5 parkeringsplass

I tillegg til parkeringskravene over skal det etableres minimum 0,2 gjesteparkingsplass pr bolig

Det skal etableres minimum 1 sykkeloppstillingsplass per boenhet under 60 m² BRA og minimum 2 sykkeloppstillingsplasser per boenhet over 60 m² BRA.

Grøntområde/nærlekeplass minimum 150 m². Uteoppholdsareal jf. TEK17

Gjennomgående gangveg fra Grettegutua til Hovlandsvegen. Gangveg langs fylkesveg videreføres som planlagt. Planen skal videreføre gangforbindelse som kryssing av Hovlandsvegen, men justeres i nødvendig

grad som følge av at gatetun i mulighetsstudiet erstattes av kjøreveg/parkeringsplasser.

Utvikling av kvartalet tar utgangspunkt i foreliggende mulighetsstudie i konseptfasen, men konkrete forslag til byggehøyder etc. bør analyseres nærmere i forhold til effektiv arealbruk der en ikke kan påregne omdisponering av dyrket mark som aktuell mulighet for ekspansjon.

Planen skal vektlegge klimasats i sentrum, jf. pdf på hjemmesiden.

Det foreligger en handelsanalyse for Hov sentrum. Analysen utvides med analyse som viser virkningen av gjennomgangstrafikken for Hov sentrum og hvilken effekt økt handel i Hov sentrum syd kan ha for eksisterende handel i Hov sentrum.

Reguleringsplanen tar utgangspunkt i foreliggende trafikkanalyse for Hov sentrum, utarbeidet av Asplan Viak.

9. Redegjørelse for funksjonell og miljømessig kvalitet, jf. § 1, andre ledd, bokstav e)

Området vil ha adkomst fra Hovlandsvegen i sør. Eventuelle boliger over forretningen vil få adkomst fra Grettegutua i nordøst via kommunal eiendom 61/7.

Det er ønskelig med opparbeidelse av intern gangløsning gjennom området i nord- og sørgående retning samt stiforbindelse østover til Grettegutua.

Parkeringsareal vil bli opparbeidet i front av/vest for inngangspartiet til ny dagligvareforretning. Det er ønskelig at varelevering i størst mulig grad plasseres slik at det ikke blir skjemmende fortrinnsvis i nordenden av bygget.

Området er en del av Hov sentrum med et utvalg av offentlig og privat tjenesteyting. Det er både eksisterende og planlagt boligbebyggelse inntil planområdet. Gangforbindelse/sti fra planområdet og østover mot Grettegutua vil vurderes i planforslaget.

Ved boliger er det kommuneplanen krav til nærlekeplass på min. 150 m² for opptil 30 boenheter. Planforslaget Reguleringsplan for Hovlandsvegen stiller krav til lekeplass/nærlekeplass på min. 150 m² etablert på terreng med tilknytning til inngangsdør. Min. 30% av utearealet skal være solbelyst mellom kl 12 og 18, samt at alle boenheter skal ha tilgang til privat markterrasse/balkong/takterrasse, jf. TEK17 kap 8. Tilsvarende krav vurderes for boliger innenfor planforslaget som nå skal fremmes.

Grettegutua barnehage ligger ca. 600 meter i gangavstand vest for området, og Fryal skole (barneskole) og Søndre Land Ungdomsskole ligger ca. 1,4 km sør for området.

Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 200 meter nord for planområdet. Det går buss mot Oslo, Oslo Lufthavn, Dokka, Gjøvik, Raufoss, Beitostølen, Gran, og skolebuss flere ganger daglig.

Kråkvika Hov badeplass, samt båthavn, ligger ca. 1,3 km vest for planområdet. Det er ca. 1 km til starten av et stinett som blant annet går til flere badeplasser og turområder i nærheten av Hov.

10. Redegjørelse for tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser, jf. § 1, andre ledd, bokstav f)

Hov sentrum er preget av forretningsbygg, jordbruk og boligbebyggelse. I dag består de aktuelle eiendommene av bl.a. bensinstasjon, bilverksted, elektrofirma, treningssenter og boligbebyggelse.

Planområdet ligger flatt til, uten store endringer i terrenget. Terrenget stiger fra ca. kotehøyde +199 i sør til +201 i nord, og fra +199 i vest til +201 i øst.

Rett øst for området stiger terrenget relativt bratt og danner dermed en bakvegg for bebyggelsen innenfor planområdet. Dette er positivt med hensyn til landskapsbildet blant annet sett fra Randsfjordvegen og Randsfjorden i vest.



11. Redegjørelse for vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h)

Bilverkstedet som i dag er på eiendommen, er planlagt flyttet til eiendom 59/1 sørøst for planområdet. Området er i dag jordbruksareal, men er foreslått regulert til fremtidig næringsbebyggelse i detaljregulering Hovlandsvegen.

Det anses ikke at vesentlige interesser berøres av de foreslåtte endringene.

12. Redegjørelse for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet, jf. § 1, andre ledd, bokstav i)

Løsmassene i området består av morenemateriale med sammenhengende dekke og stedvis stor mektighet. Området ligger under marin grense, men det er ikke registrert kvikkleire i området. Det antas at Geoteknisk notat for Hovlandsvegen er dekkende for planområdet på reguleringsplannivå.

Det er ingen arter av nasjonal forvaltningsinteresse, fremmedarter, svartelistede, rødlistede eller fredete arter, utvalgte naturtyper, verneområder etc. innenfor planområdet.

Det er ikke registrert kulturminner eller -miljøer innenfor det aktuelle området.

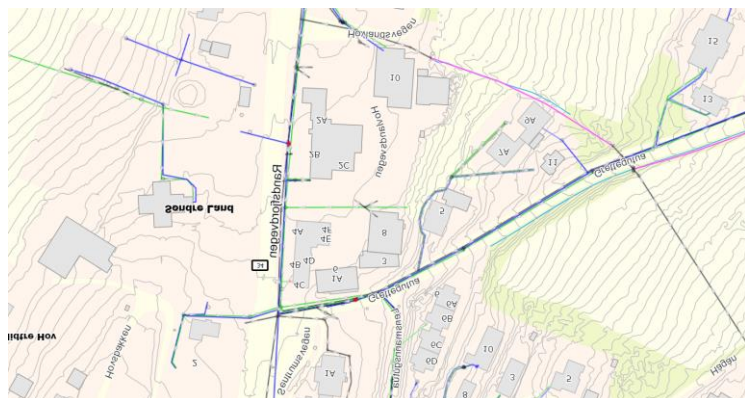
Overvann, ekstrem nedbør og alternative flomveger vil bli vurdert i forbindelse med planforslaget, jf. flomrapporter for Hov med forslag til tiltak.

Forurenset grunn, må sjekkes (her har vært bilverksted i årtier) jf. forslag til reg. plan Hovlandsvegen.

Områdestabilitet, avklares i første omgang med geoteknisk rapport. Deretter vurderes ytterligere behov for tiltak ifbm. reguleringsplanarbeidet.

Støy, jf. støyrapport Hovlandsvegen. Sjekk også støyrapport for områderegeringsplanen.

Oversend VA kart i sosi format. Kontakt Morten Løkken på Teknisk drift. VA-forholdene i planområdet vurderes som rimelig enkle/avklart.



Trafo og høgspenkabel og teleledning – må muligens legges om?

Gang- og sykkelveg langs Fv34 som regulert av arkitekt.

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i pbl § 4-3. Analysen følger og baseres på veileder og mal fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. ROS-analysen legges ved som vedlegg til planbeskrivelsen.

13. Redegjørelse for hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j)

Det avklares med kommunen hvem det er hensiktsmessig å varsle, men blant annet Statens vegvesen, Statsforvalteren i Innlandet, Innlandet Fylkeskommune og NVE vil være naturlig høringsparter.

14. Redegjørelse for prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte, jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)

Berørte naboer og gjenboere, samt aktuelle offentlige myndigheter skal varsles ifm. varsel om oppstart av planarbeid. Varslingsliste vil bli utarbeidet i samråd med kommunen, og da vil det også avklares om det er noen lag/foreninger som kan være aktuelle å varsle. Berørte parter vil varsles direkte med brev/planprosessen.no. I tillegg vil varsel om oppstart kunngjøres i Oppland Arbeiderblad samt på Søndre Land kommunes og Plan1 sin hjemmeside. Dette antas å være tilstrekkelig medvirkning ift. sakens størrelse og kompleksitet, men eventuelt informasjonsmøte i forbindelse med oppstartsvarsling vil avklares på oppstartsmøtet med kommunen. Naboliste og berørte parter er oversendt.

15. Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt, jf. § 1, andre ledd, bokstav l)	
15a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6	
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a)? Begrunnelse: § 6, 1. ledd bokstav a) omfatter kommuneplanens arealdel, regionale planer, kommunedelplaner og områdereguleringsplaner når planene omfatter rammer for tiltak for vedlegg I og II. Planforslaget vil bli en endring av del av gjeldende og pågående reguleringsplaner, og faller dermed ikke inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a).	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b) Begrunnelse: § 6, 1. ledd bokstav b) omfatter reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I i KU-forskriften. Planforslaget faller ikke inn under kriteriene i vedlegg I.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
15b) Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8	
Faller inn under kriteriene i § 8, 1. ledd bokstav a) Begrunnelse: § 8, 1. ledd bokstav a) omfatter reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II i KU-forskriften. Planforslaget faller ikke inn under kriteriene i vedlegg II.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
15c) Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9	
Endringsforslaget anses ikke å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriftens § 10. (se pkt. 15d) nedenfor)	
15d) Forslagsstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10	
KU-forskriftens § 10 lister opp kriterier for vurdering av om planen/tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Endringsforslaget fanges ikke opp av disse kriteriene.	

15e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav b)	
Ikke aktuelt	
16. Bekreftelser	
<input checked="" type="checkbox"/> Fagkyndig bekrefter å være kjent med de(n) gjeldende reguleringsplanen(e) og kommuneplanen for området	
<input checked="" type="checkbox"/> Fagkyndig bekrefter å være kjent med Søndre Land kommunes veileder for å utarbeide private reguleringsplaner. Maler er oversendt. Oppsummering og kommentarer/merknadsbehandling etter varsel fremgår av planbeskrivelsen.	
Tema	Kommentarer
Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Iht. NVEs kartdatabase er det ikke registrert fare/aktsomhet for flom, ras eller usikre grunnforhold. Området ligger under marin grense (på grensen). Det er finkornete materialer i grunnen (leire/silt) og NVEs kart viser lokale forekomster / usikker grunn. Områdestabilitet vil omtales i forbindelse med planforslaget. Det antas at Geoteknisk notat for Hovlandsvegen er dekkende for planområdet på reguleringsplannivå. Ifølge ROS-analysen til planforslaget Reguleringsplan for Hovlandsvegen opplyses det om at det er dårlig kapasitet på ledningsnettet, noe som kan føre til overvann/flom fra nedbørshendelser. Det vil i forbindelse med planarbeid bli utarbeide VAO-notat som også omhandler overvann, ekstremnedbør og flomveier. Det er moderat til lav aktsomhet for radon i området. Næringsbebyggelse vurderes ikke som sårbar for radongass.
Berører forslaget viktig natur? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Iht. Miljødirektoratets naturbase kart er det ikke registrert viktig natur innenfor det aktuelle området.
Er området utsatt for støy eller annen forurensing? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Iht. støysonekart fra Statens vegvesen, ligger deler av planområdet innenfor rød og gul støysone fra Randsfjordvegen. Støysonene strekker seg kun inn på eksisterende parkeringsareal og vegareal, og arealet for utbygging ligger utenfor støysonene.
Er det forurenset grunn i området? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Iht. Miljødirektoratets naturbase kart er det ikke registrert forurenset grunn i området. I ROS-analysen til forslag til detaljregulering for Hovlandsvegen er det opplyst at det ikke er forurenset grunn. I forbindelse med planarbeidet vil det drøftes hvordan man ivaretar eventuelle forurensete masser (bilverksted). Ikke registrert, men sannsynlig
Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Iht. artdatabanken og Miljødirektoratets naturbase kart er det ikke registrert kulturminner eller kulturmiljøer innenfor området.

Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Flomsikring, tidligst påbegynt, jf. øvrige forslag til reguleringsplaner i Hov sentrum pt. Fordrøyning i forhold til reg.plan Hovlandsvegen (flomveg B).
Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Kan varsle oppstart av reguleringsplan med utbyggingsavtale, men behøver ikke å gjennomføre det. Kommunen ønsker direkte avtale for gjennomføring av nødvendige forhold med planfremmer pga. begrenset juridisk kompetanse i utforming av utbyggingsavtaler.

17. Annet	
Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?	Flytting av bilverksted til jordbruksareal.
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	Geotekniske forhold. Parkeringsløsning. Sikre myke trafikanter.
Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)	Ønskelig med varsel om oppstart av planarbeid så snart som mulig, samt en rask planprosess. Framdrift er delvis avhengig av avklaring av innsigelse til forslag til reguleringsplan for Hovlandsvegen, samt vedtak av denne planen. Grunn til ønske om rask framdrift er behov for flytting av bilverksted.
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskriften § 2, andre ledd bokstav e)	Nødvendig med avklaring ift. pågående planprosess for Hovlandsvegen. Dialog/nødvendige avklaringer med regionale myndigheter. Planen presenteres i regionalt planforum før høring.
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)	Nei
Spørsmål som forslagsstilleren ønsker avklart	

--

18. Øvrige deltakere på oppstartsmøtet	
Opplysninger om deltaker 3	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
Opplysninger om deltaker 4	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
Opplysninger om deltaker 5	
Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	
19. Vedlegg	
Forslag til planavgrensning (PDF og SOSI-fil, samt txt-fil fra SOSI-kontroll)	
Situasjonsplan, 3D-Illustrasjoner og prinsippsnitt av foreløpig planlagt dagligvareforretning. Utarbeidet av Anderssen + Fremming AS, Precon etc.	

Forslag til fremdriftsplan

Aktivitet	Tid/periode	Kommentar
Oppstartsmøte	28 februar 2023	Møtet er avholdt og referat fullført 20. mars
Varsel om oppstart av privat reguleringsplan	Høring 25. mars – 28. april	Dokumentene sendes på høring av planfremmer, annonseres i OA på lørdag (frist onsdag for bestilling av annonsen)
Regionalt planforum		Ikke nødvendig ifbm. varsel om oppstart.
Merknadsbehandling/evt. endring av plandokumenter iht. til innspill	Planen utarbeides i høringsperioden, men vil trolig ha behov for justering av enkelte ting etter høring. Fullstendig planforslag skal foreligge før kommunen starter saksbehandlingen.	Merknadsbehandlingen gjøres av planfremmer og innarbeides i planforslaget. Merknadsbehandlingen skal fremgå av planbeskrivelsen. Planforslaget diskuteres internt i SLK. Oppretting av planen iht. kommentarer må påregnes.
Regionalt planforum før høring	31. mai, frist for innsendelse av dokumenter til møtet er 16. mai	Møte må bestilles i god tid (kommunen bestiller)
Vi rekker neppe vedtak av 1. gangs høring og offentlig ettersyn til formannskapetets møte 24. mai/skrivefrist 17. mai. Rekker vi ikke skrivefristen 17. mai er neste møte i formannskapet 7. juni/skrivefrist 31. mai. Fordi vi bør presentere planforslaget i regionalt planforum er det rimeligere å sikte på siste møte i formannskapet før sommerferien 21. juni/skrivefrist 14. juni.	Saksfremlegg til formannskapet skrivefrist 14. juni	Saksfremlegg skrivefrist til formannskapet onsdag kl 12 uken før møtet. Opprettede saksdokumenter må være kommunen i hende anslagsvis 3 – 4 arbeidsdager før skrivefrist. <u>Gjerne vesentlig tidligere.</u>
Vedtak om 1. gangs høring og offentlig ettersyn av reguleringsplanen	21.juni	Formannskapetets møte
Høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan	6 ukers høringsperiode, men utvidet frist pga fellesferie 24. juni - 19 august.	Planer annonseres alltid i OA på lørdag, derfor høringsstart 24. juni

Folkemøte om reguleringsplanen i Hov rådhus	I høringsperioden, for eksempel onsdag 28. juni	Bestill kommunestyresalen. Folkemøtet annonseres i høringsbrevet/annonse i OA.
Merknadsbehandling, eventuell endring av reguleringsplan, skriving av saksfremlegg	Vedtak av plan i formannskap 13. september/skrivefrist 6. september	Avhengig av eventuelle problematiske tilbakemeldinger/innsigelse etc.
Vedtak formannskapet	13. september	
Vedtak kommunestyret	18. september 2023	
Kunngjøring av plan merk 3 ukers klagefrist iht. fvl. Kunngjøres i OA 23. september		