



SØNDRE LAND
KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERINGSPLAN FOR HOV SENTRUM SYD
(HOVLANDSVEGEN – GRETTEGUTUA)

Sist revidert:

Vedtatt av kommunestyret:

Planid: 3447 0536079

Arkivsak:



INNHALDSFORTEGNELSE

1	INNLEDNING	4
1.1	BAKGRUNN	4
1.2	PLANPROSESS	4
1.3	VURDERING AV BEHOV FOR KONSEKVENSTREDDNING	4
2	RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET	5
2.1	NASJONALE FØRINGER	5
2.2	REGIONALE FØRINGER	5
2.3	KOMMUNALE FØRINGER	5
2.3.1	<i>Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2026</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>Kommuneplanens arealdel 2016-2026.....</i>	<i>5</i>
2.3.3	<i>Reguleringsplaner</i>	<i>6</i>
2.3.4	<i>Prosjektplan for sentrumutvikling i Hov</i>	<i>9</i>
3	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	11
3.1	BELIGGENHET OG PLANAVGRENSNING	11
3.2	DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK	11
3.3	STEDETS KARAKTER OG LANDSKAP	14
3.4	KULTURMINNER OG KULTURMILJØER	15
3.5	NATURVERDIER	16
3.6	BARN OG UNGES INTERESSER	17
3.7	TRAFIKKFORHOLD	17
3.8	TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	19
3.9	GRUNNFORHOLD OG FLOM.....	19
3.10	STØYFORHOLD	20
3.11	RISIKO – OG SÅRBARHET	20
4	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	21
4.1	PLANLAGT AREALBRUK.....	21
4.2	REGULERINGSFORMÅL	22
4.2.1	<i>Boligbebyggelse (B).....</i>	<i>23</i>
4.2.2	<i>Kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig, kontor, næring (KBA).....</i>	<i>23</i>
4.2.3	<i>Bolig/tjenesteyting (B/T)</i>	<i>23</i>
4.2.4	<i>Vegareal (o_V1-2)</i>	<i>23</i>
4.2.5	<i>Fortau (o_FO1-3).....</i>	<i>23</i>
4.2.6	<i>Turdrag (o_TD).....</i>	<i>24</i>
4.3	UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASS	24
4.4	TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR	24
4.5	TRAFIKKLØSNING	25
4.6	HENSYNSSONER	26
4.7	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	26
5	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET.....	27
5.1	OVERORDNENDE PLANER	27
5.2	STEDETS KARAKTER OG ESTETIKK	27
5.3	UNIVERSELL UTFORMING.....	28
5.4	KULTURMINNER OG KULTURMILJØER	28
5.5	NATURMANGFOLDLOVEN	28

PLANBESKRIVELSE – DETALJREGULERING HOV SENTRUM SYD

5.6	TRAFIKKFORHOLD	29
5.7	BARN OG UNGES INTERESSER	30
5.8	SOSIAL INFRASTRUKTUR	30
5.9	TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	30
5.10	GEOTEKNISKE FORHOLD	30
5.11	MILJØTEKNISKE FORHOLD.....	31
5.12	RISIKO OG SÅRBARHET	31
6	INNKOMNE MERKNADER.....	33
6.1	STATSFORVALTEREN I INNLANDET, 25.04.23.....	33
6.2	INNLANDET FYLKESKOMMUNE, 02.05.23	34
6.3	NORGES VASSDRAG- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE), 24.04.23	36
6.4	STATENS VEGVESEN, 21.04.23	37
6.5	MATTILSYNET, 05.04.23.....	37
6.6	JORDVERNALLIANSEN I INNLANDET, 25.04.23	38
6.7	HOV TAXISENTRAL ANS, 30.03.23	39
6.8	GBNR. 61/22 – DAN AXEL BERGUM GILLERHAUGEN, 28.04.23	39
6.9	GBNR. 60/113 – KNUT SKAUGRUD, 28.04.23	39
6.10	GBNR. 62/7 – EGIL SVEIN SVENDSEN, 10.07.23.....	40

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for sentrumsnære boliger, forretning og næringsareal i Hov sentrum syd, samt tilhørende infrastruktur, parkering, uteoppholdsareal og nærlekeklass.

Søndre Land har som mål i Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2026 at kommunen skal være en attraktiv bo- og aktivitetskommune for mennesker i alle livsfaser, samt støtte opp om en sentrumsutvikling i Hov med økt aktivitet, økt handel og flere sosiale møteplasser.

Detaljreguleringsplanen vil også konkretisere intensjonene i prosjektet «Søndre Land i møte med fremtida» 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, hvor også 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.

1.2 Planprosess

Detaljreguleringsforslaget for Hov sentrum syd er utarbeidet av Plan1 AS, på oppdrag av Vinger AS.

Det ble avholdt oppstartsmøte 28.02.2023. Varsel om oppstart av planarbeidet ble i henhold til Plan- og bygningslovens §§ 12-1, 12-3, 12-8 og 12-14 kunngjort på kommunens og Plan1s hjemmesider og i Oppland Arbeiderblad den 23.03.2023. Frist for merknader ble satt til 28.04.2023.

Varsel om oppstart ble sendt til offentlige instanser samt grunneiere og ande berørte parter. I forbindelse med oppstart ble det registrert 10 merknader som er oppsummert og kommentert i kapittel 7 i dette dokumentet.

Plan- og bygningslovens bestemmelser om medvirkning oppfylles gjennom planprosessen med høringsperiodene (varsel om oppstart, offentlig ettersyn), varsling med brev til berørte parter, annonsering for allmennheten, og ved behandlingen av planen.

1.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredning (KU) skal forslagsstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for KU. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet. Det vurderes at tiltaket ikke får vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn, og faller ikke inn under § 6, § 8 eller § 10 i forskriften. Planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg I eller II.

I kommuneplanens arealdel er utbyggingsområdet avsatt til nåværende sentrumsformål, næringsvirksomhet og boligbebyggelse. Forslagsstiller vurderer at behandling av planfaglige tema i planbeskrivelsen samt ROS-analyse vil være tilstrekkelig for planlagt tiltak og detaljreguleringsplan.

I samråd med Søndre Land kommune er det kommet fram til at planarbeidet ikke vil utløse krav til konsekvensutredning, jfr. forskrift om konsekvensutredning, men at relevante tema som trafikksikkerhet, barn og unges interesser, støy mm. ivaretas gjennom planbeskrivelsen.

2 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

2.1 Nasjonale føringer

De mest relevante nasjonale føringene for planarbeidet er:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming 2015-2019.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 26.09.2014
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 28.09.2019
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 20.09.1995
- NVEs retningslinje nr. 2/2011 – Flaum- og skredfare i arealplanar, 2014

2.2 Regionale føringer

De mest relevante regionale føringene for planarbeidet er:

- Regional planstrategi 2016-2020
- Innlandsstrategien 2020-2024
- Forventninger til kommunal arealplanlegging fra Fylkesmannen i Oppland, 2015.
- Regional plan for samferdsel i Oppland, 2018-2030
- Regional plan for det inkluderende Innlandet 2023-2026(2030)
- Regional plan for klima og energi 2023
- Regional plan for samfunnstryggleik 2023-2035

2.3 Kommunale føringer

- Kommuneplanens arealdel 2016-2026
- Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2026
- Planstrategi 2016-2019
- Klima- og energiplan for Søndre Land kommune 2019-2028
- Kommunedelplaner kulturminner og kulturmiljøer for Søndre Land kommune 2019-2029

2.3.1 Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2026

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt september 2014. I samfunnsdelen beskrives en demografisk utvikling med nedgang i folketallet, og det går fram at kommunen ønsker å endre dette ved å utvikle Søndre Land til et enda mer attraktivt sted å bo.

2.3.2 Kommuneplanens arealdel 2016-2026

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 11.04.16 og gjelder for hele kommunen.

Planområdet er avsatt til nåværende sentrumsformål, næringsvirksomhet og bolig. Bestemmelsene til kommuneplanen viser til Områdereguleringsplan for Hov sentrum (vedtatt 2014) under §2.5.1 Sentrumsformål, og er beskrevet i påfølgende kapittel (2.3.3).



Figur 1: Kartutsnitt som viser deler av Kommuneplanens arealdel 2016-2026, med planforslaget markert med svart stiplede linje.

2.3.3 Reguleringsplaner

Det eksisterer 3 reguleringsplaner innenfor planområdet:

Plan-ID	Navn	Vedtatt
3447 0536051	Reguleringsplan – Områderegulering for Hov sentrum i Søndre Land	23.04.2014
3447 0536007	Reguleringsplan for Grettegutua med tilknytning til rv 35	03.04.1981
3447 0536057	Detaljregulering for Hovlandsvegen	12.06.2023

Områderegulering for Hov sentrum (vedtatt 23.06.2014)

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



Figur 2: Utsnitt av Områderegulering for Hov sentrum (vedtatt 23.06.2014). Planområdet er markert med rød stiplet linje.

Gjeldende planbestemmelser for de aktuelle formålene er:

§ 21 N 1-NÆRINGSBEBYGGELSE

- 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.
- b) Definisjon på transport- og plasskrevende varegrupper: Biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.
- 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.
- 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.

§15 FKB1, FKB2, FKB3, FKB4, FKB5, FKB6 - BOLIG/FORRETNING/KONTOR Jfr. også egne bestemmelser ovenfor til boligformål og estetikk.

- 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.
- b) Grad av utnytting skal ikke overstige 70 % - BYA.
- 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.

- d) Nivået på inngangsplanet i bygning langs Sentrumsvegen skal forholde seg til nivået på vege utenfor seg og ikke avvike mer enn 50 cm fra høyden på den med, målt i midten av vege. 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.
- e) Det tillates ikke boliger i 1. etasje mot Sentrumsveien, fylkesveg 247, Grettegutua, og fylkesveg 34.
- f) Nybygg og påbygg skal ha skråtak. Hovedbygninger skal ha saltak med hovedmøneretning langs Sentrumsvegen og Grettegutua.
- 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.
- h) Takvinkel skal tilpasses nabobygninger. Der nabobebyggelse ikke gir klare føringer skal takvinkelen være mellom 23 og 37 grader.

Reguleringsplan for Grettegutua med tilknytning til rv 35 (vedtatt 03.04.1981)

Det aktuelle arealet (61/7 og 61/48) er regulert til boliger. For resterende areal innenfor planområdet gjelder den nyere planen områderegulering for Hov sentrum, som beskrevet over.

Planbestemmelser for boligbebyggelse:

§ 4. Boligbebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus på ikke over 2 etasjer. Over innredet sokkeletg. Tillates kun 1 etg. Sokkeletasje kan med bygningsrådets samtykke innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelse i byggeforskriftene.

§ 6. Garasje med grunnflate ikke over 35 m² kan oppføres i 1 etg og i tilknytning til våningshuset. Garasjen skal tilpasses våningshuset i materialvalg, form og utseende. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggeanmeldelsen for våningshuset, sel om garasjen skal bygges senere. Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasjer der terrenget tilsier en slik løsning.



Figur 3: Utsnitt av Reguleringsplan for Hov sentrum (vedtatt 19.06.1975). Planområdet er markert med rød stiple linje.

Detaljregulering for Hovlandsvegen (vedtatt 12.06.2023)

Deler av planområdet inngår i den nylige vedtatte planen «Detaljregulering for Hovlandsvegen», med

hhv. formålene Bolig/forretning (B/F), Bolig, forretning, parkering (BAA) og Næring, forretning, bolig (KBA), Gatetun (GT), Fortau (FO) og Vegetasjonsskjerm (VS). Planen beskriver at det er planer om at eksisterende bilverksted og bussoppstillingsplasser som ligger delvis innenfor BAA, B/F1 og o_GT flyttes til området regulert til fremtidig næringsbebyggelse NÆ1 for Hovlandsvegen. Dette for å gi mer publikumsrettet virksomhet innenfor sentrumsområdet. Deriblant forretning, og mulighet for boliger.



Figur 4: Utsnitt av Detaljregulering Hovlandsvegen (vedtatt 12.06.2023), hvor deler av planområdet er inkludert (markert med rød stiple linje).

2.3.4 Prosjektplan for sentrumutvikling i Hov

Prosjektet Sentrumsutvikling i Hov ble startet våren 2019, og er en del av 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

Som et ledd i arbeidet med å utvikle Hov sentrum ble det høsten 2019 gjennomført et parallelloppdrag hvor 3 arkitektfirmaer laget forslag til den framtidige utformingen av Hov sentrum. Forslagene ble vurdert av en evalueringsgruppe i begynnelsen av 2020.

Konseptet består av tre hovedelementer:

- Tiltak for styrking av sentrum på tvers av fylkesvei 34, omfatter blant annet forslag til ny veiløsning.
- Videre utvikling av Fladsrudplassen
- Utvikle området mellom Hovlandsvegen og Grettegutua
 - Området sør for Grettegutua har store uutnyttede arealer som gir mulighet for transformering til forretning, bolig og framtidretta energistasjon/bensinstasjon.



Figur 5: *Til venstre:* Utsnitt av koordineringsgruppas sluttrapport fra konseptfasen, som viser de tre hovedelementene. *Til høyre:* koordinerings Utsnitt av mulighetsstudiet fra Asplan Viak.

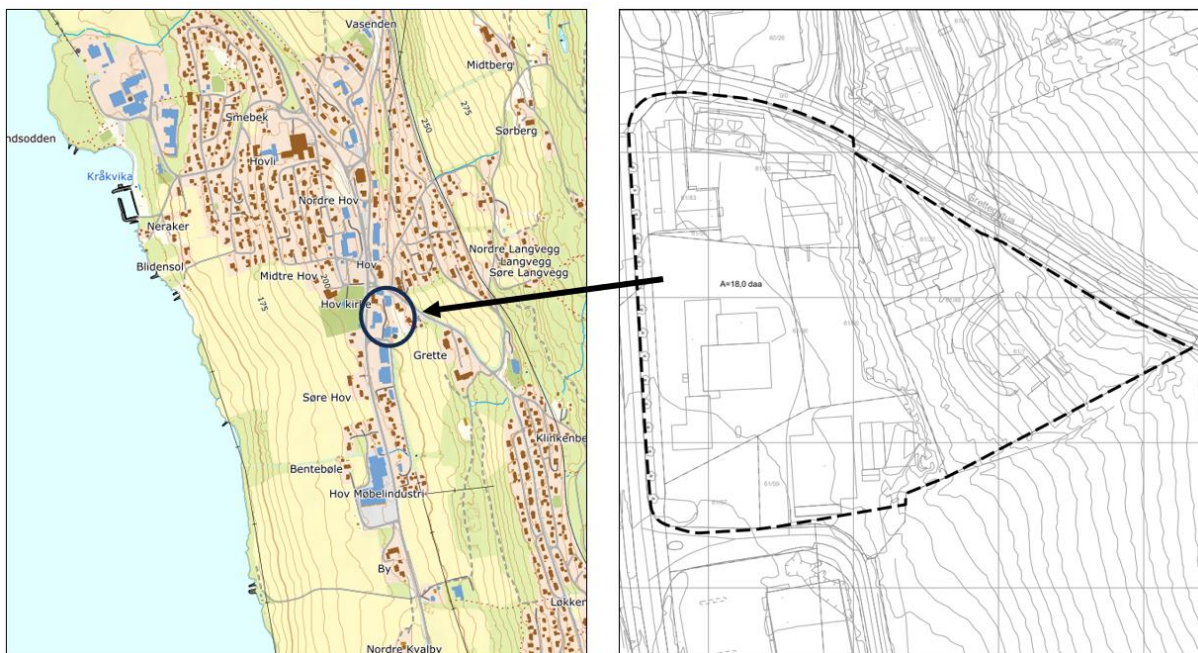
3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Beliggenhet og planavgrensning

Planområdet er på 18 dekar og ligger i den sørlige delen av Hov sentrum, i Søndre Land kommune. Planområdet ligger sentralt i Hov, og er omkranset av vegarealene Hovlandsvegen i sør, Randsfjordvegen i vest, og Grettegutua i nord og øst, i tillegg til boligbebyggelse og jordbruksarealer.

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.

Planområdet omfatter eiendommene gbnr. 61/7, 67/17, 61/59, 61/45, 46, 52, 54, 60, 61/48, 61/55, 61/56, 61/83, 61/90 og 61/97, samt del av vegareal langs Randsfjordvegen 302/28 og 302/29 og Grettegutua 0/0.



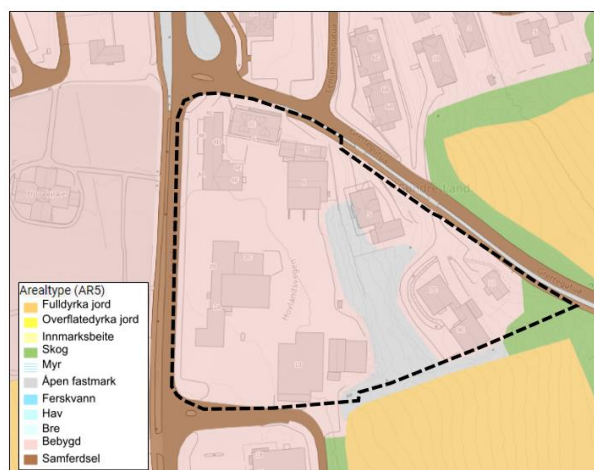
Figur 6: Kartutsnitt som viser planområdets planavgrensning og beliggenhet i Hov sentrum.

3.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

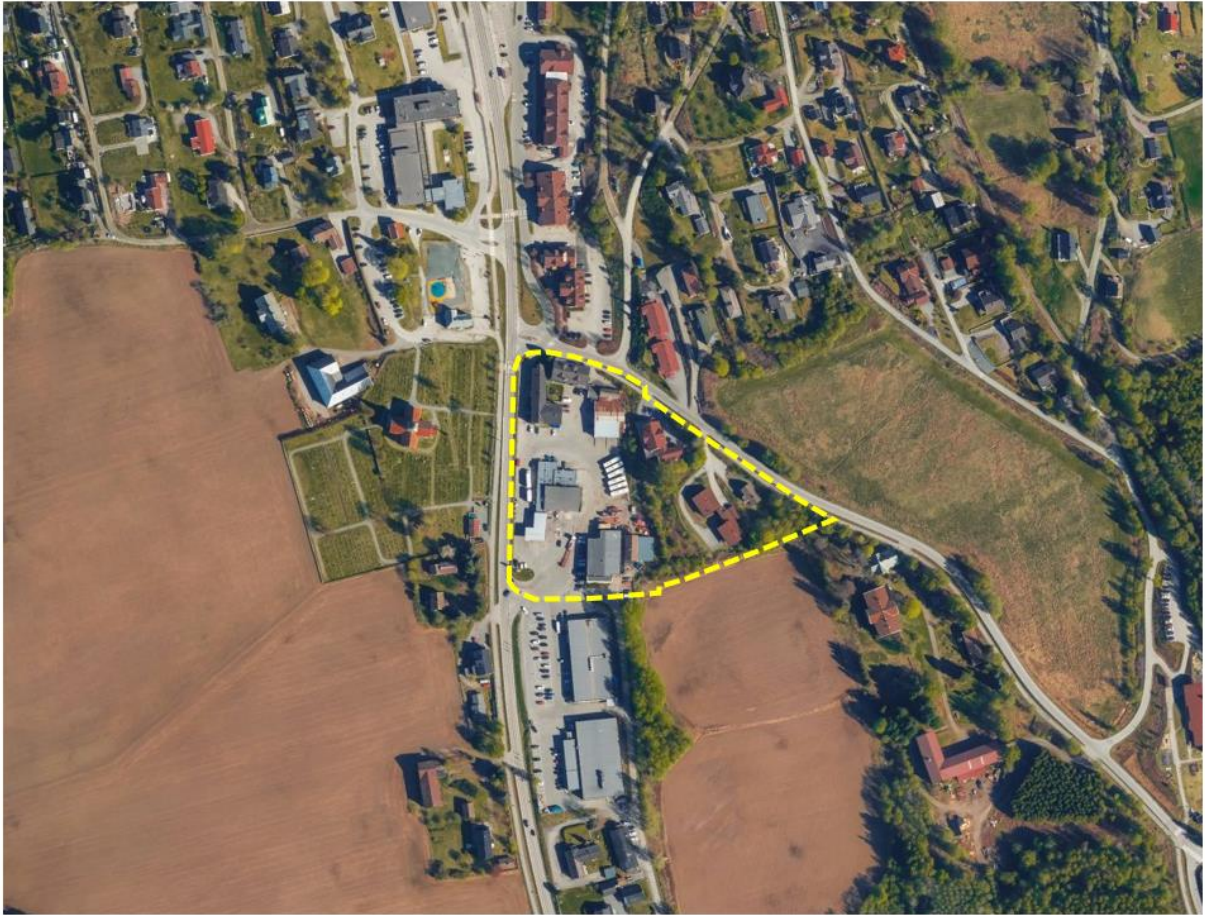
Hov sentrum er preget av forretnings- og næringsbygg, jordbruk og boligbebyggelse. Planområdet grenser til større forretningsbebyggelse og dyrkbar jord i sør, vegareal og kirkeplass i vest og sentrumsbebyggelse/boliger og jordbruk i nord og øst.

Planområdet er en del av Hov sentrum med et utvalg av offentlig og privat tjenesteyting, og består i dag av bla. bensinstasjon, bilverksted, elektrofirma, treningssenter og boligbebyggelse.

Iht. NIBIOs kartbase Kilden er planområdet i hovedsak bebygd areal, med noe innslag av åpen fastmark og skog. Det er ikke landbruk, skogbruk eller andre naturressurser innenfor planområdet.



Figur 7: Utsnitt av arealtyper i planområdet og nærområdet (kilde: NIBIO/kilden.no)



Figur 8: Utsnitt fra flyfoto over planområdet og nærområdet (kilde: norgebilder.no)



Figur 9: Kombinert boligbebyggelse og forretning/kontor nordvest i planområdet



Figur 10: Bensinstasjon innenfor planområdet, og Hov kirke som ligger på motsatt siden av fv. 34 Randsfjordvegen



Figur 11: Eksisterende bensinstasjon og bilverksted sørvest i planområdet.



Figur 12: Parkeringsplasser for buss med boligbebyggelse nord i planområdet.



Figur 13: Parkeringsplasser for buss med boligbebyggelse i bakgrunn nordøst i planområdet.

3.3 Stedets karakter og landskap

Planområdet preges av å være litt i utkanten av Hov sentrum, med større bygg med forretninger og næringsvirksomheter, samt mye utflytende areal. Planområdet er et skille mellom bebygde arealer og skog- og jordbruksarealene i sentrum.

Ifølge Miljødirektoratets naturbase kart hører området til hovedtypen åpent dallandskap under skoggrensen med innlandsfjord og tettsted. Terrenget sentralt/vest i planområdet er i hovedsak flatt, men stiger relativt bratt i øst og danner dermed en bakvegg for foreslått område for utbygging. Terrenget stiger fra ca. kotehøyde +198 i sør til +203 i nord, og fra ca. +199 i vest til +216 i øst. Dette er positivt med hensyn til landskapsbildet blant annet sett fra Randsfjordvegen og Randsfjorden i vest. Det gjør også at ny bebyggelse i liten grad vil påvirke sol- og utsiktsforhold for bebyggelsen utenfor planområdet.



Figur 14: Utsnitt av 3D-kart som viser planområdet og nærområdet (kilde: Kommunekart i 3D)



Figur 15: Terrengprofil fra nord-sør (A-B) og vest-øst (C-D) i planområdet (kilde: hoydedata.no)



Figur 16: Utsikt over deler av planområdet og landskapet, sett fra nordvest. (kilde: Google Maps 2022)

3.4 Kulturminner og kulturmiljøer

Ifølge Miljøstatus er det tre **SEFRAK-registrerte bygninger** øst i planområdet, på Piterhaugen/Solhaugen. En uthusbygning, en utedo og et bolighus. Ifølge kulturminnesøk er kun bolighuset registrert, da de to resterende trolig er fjernet/revet. Askeladden beskriver bolighuset som et «Bolighus i sveitserstil fra tidlig 1800-tall (SEFRAK 536-4-5), verneverdi 3 (lokal verneverdi for Hov tettsted svært høy)». Kommunens kulturhistoriske stedsanalyse beskriver at bygningen på Piterhaugen har en enkel sveitserstil, med opprinnelig preg og vurderes derfor å ha svært høy verneverdi.

Det er ikke registrert kulturmiljøer innenfor det aktuelle området for utbygging, men den kulturhistoriske stedsanalysen av Hov sentrum beskriver sentrumsområdet som en brokete helhet sammensatt av varierte kulturminner over lang tid. Det er registrert kulturminner fra jernalderen og

middelalderen, og det er et flertall eldre og historiske gårder i form av bla. klyngetun og firkanttun i nærheten.



Figur 17: Kartutsnitt som viser kulturminner og SEFRAK-registreringer i og i nærheten av planområdet.



Figur 18: Bilde som viser SEFRAK-registrert bolig (t.v.) som ligger øst i planområdet (kilde: Google Maps, okt. 2022).

3.5 Naturverdier

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

3.6 Barn og unges interesser

Innenfor planområdet er det uteoppholdsarealer i form av balkonger for eksisterende leiligheter innenfor KBA, samt i tilknytning til eneboligen og omsorgsboligene i form av private hager. Det er ikke registrert friluftsområder innenfor planområdet. Foruten private uteoppholdsareal i tilknytning bolighusene, har ikke planområdet arealer tilpasset barn og unge.

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 planområdet.

Like nord for planområdet er det opparbeidet en lekeplass. Det er også ulike lekeapparater, fotballbane og andre rekreasjonsmuligheter, samt idretts- og svømmehall ved Fryal barneskole, Søndre Land ungdomsskole og barnehage. Det er ensidig gang- og sykkelveg fra sentrum til skolene, som bidrar til trygge trafikkforhold for barn og unge.

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.

3.7 Trafikkforhold

Fv. 34 Randsfjordvegen går forbi planområdet i vest, og er ifølge Statens vegvesens vegkart-database registrert med en ÅDT på 3400 og fartsgrense 50 km/t forbi planområdet. Planområdet har adkomst fra Randsfjordvegen via Hovlandsvegen.

Det er ensidig gang-/sykkelveg på motsatt side av Randsfjordvegen for planområdet.

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



Figur 19: Dagens adkomst til planområdet via Hovlandsvegen fra Randsfjordvegen



Figur 20: Eksisterende bensinstasjon med kjørearealer innenfor planområdet



Figur 21: Utflytende trafikksituasjon langs Hovlandsvegen sett fra vest

3.8 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Kommunen har opplyst at

Overvann

Ifølge NVEs kartdatabase er det ikke registrert flomfare eller flomaktsomhet i eller like ved planområdet. Det er registrert en flomveg/dreneringslinje gjennom planområdet i vest, se påfølgende kapittel for ytterligere detaljer om dreneringslinjer.

Strøm

Elvia har elektriske anlegg innenfor planområdet...

3.9 Grunnforhold og flom

Iht. NGUs nasjonale løsmassedatabase består løsmassene i området av morenemateriale med sammenhengende dekke og stedvis stor mektighet. Området har antatt middels egnet infiltrasjonspotensial og antatt begrenset grunnvannspotensial. Iht. Miljødirektoratets naturbase kart er det ikke registrert forurenset grunn, samt moderat til lav aktsomhet for radon i området.

Sweco har utarbeidet en miljøteknisk rapport hvor det ble påvist forurensning av oljeforbindelser (alifater) i ett punkt i tilstandsklasse 4 (sterkt forurenset). Resterende masser er klassifisert i tilstandsklasse 2.



Figur 22: **Til venstre:** NGUs løsmassekart viser at løsmassene i området er tykk morene (kilde: NGU).
Til høyre: Kartutsnitt som viser mulighet for marin leire (vist med blå skravur) og marin grense (vist med blå linje, arealer vest for linjen er under marin grense) (kilde: NVE)

Iht. NVEs kartdatabase ligger deler av planområdet under marin grense, men det er ikke registrert kvikkleire i området. Planområdet omfattes av områder der det sjeldent finnes marin leire. Det er finkornete materialer i grunnen (leire/silt). Sweco har utarbeidet geoteknisk notat som tar for seg den geotekniske vurderingen av områdestabiliteten (datert 06.10.23). Notatet konkluderer med følgende tekst: «Tiltaket som inkluderer personopphold kategoriseres som en K3 kategori. Etersom terrenget heller mot Randsfjorden, mer enn 5 høydemeter per 100 meter, ligger tiltaket innenfor det som er et potensielt løsneområde. Men, området viser ikke mulighet for marin leire, til tross for at dette kan skyldes manglende kartlegging av området, og NVEs kvikkleireveileder tolkbar på dette punktet. Sweco anbefaler å gjennomføre grunnundersøkelser, men dette er ikke et krav. Basert på grunnundersøkelsene omtalt i notatet, antas det faste masser også i dette området. Dersom

planlagte tiltak ikke forverrer stabiliteten, er det ikke nødvendig med supplerende grunnundersøkelser. Geotekniker skal kontaktes dersom forholdene avviker for de som er antatt, enten det er ved gravearbeider eller grunnundersøkelser, eller dersom det planlegges tiltak som kan tenkes å forverre stabiliteten».

Iht. NVEs kartdatabase er det ikke registrert fare/aktsomhet for flom, ras eller usikre grunnforhold.

Det er registrert en dreneringslinje/flomveg, ved åpen stikkrenne, gjennom området i vest, som går fra nord til sør. Ifølge flyfoto er det ingen forsenkninger hvor dreneringslinjen er, noe som kan føre til overvannsproblemer innenfor i og rundt planområdet. Dreneringslinjen kommer ned fra Grettegutua og Grettejordet, både i åpen og lukket strikkrenne.

3.10 Støyforhold

Iht. støysonekart fra Statens vegvesen, ligger deler av planområdet innenfor rød og gul støysone fra fv. 34 Randsfjordvegen.



Figur 23: Til venstre: Kartutsnitt som viser dreneringslinjer i og i nærheten av planområdet, åpne stikkrenner (blå) og tette stikkrenner (rød) (kilde: InnlandsGIS)

Til høyre: Utsnitt som viser Statens vegvesens støykart, hvor deler av planområdet ligger i gul og rød støysone fra vegtrafikk (kilde: Støyrapport, datert 16.11.23)

3.11 Risiko – og sårbarhet

Det skal ifm. planforslaget utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse iht. veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Temaene som er vurdert i vedlagt ROS-analyse, er skredfare, overvann, kulturminner og -miljøer, forurensning, støy og ulykker. Det vises til vedlagt ROS-analyse og kap. 5.12 for konklusjon og oppsummering av avbøtende tiltak foreslått i ROS-analysen.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Planlagt arealbruk

Det planlegges tilrettelagt for forretning, bolig, kontor, tjenesteyting, næring og vegserviceanlegg, med tilhørende parkering, kjøre- og gangarealer og uteoppholdsareal.

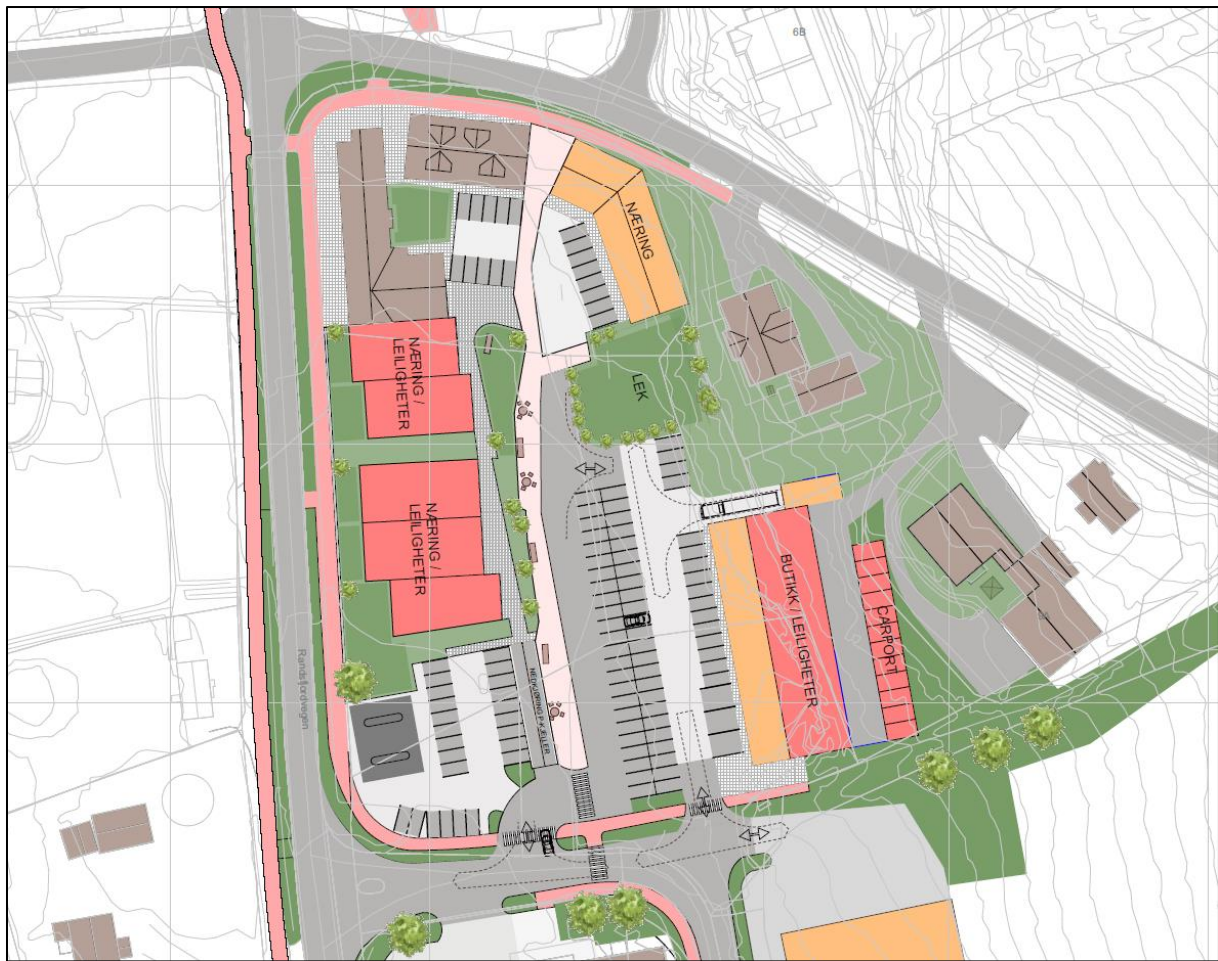
Planforslaget for Hov sentrum syd vil hovedsakelig videreføre eksisterende områderegulering, og tilgrensende plan for Hovlandsvegen samt tar utgangspunkt i foreliggende mulighetsstudie av Asplan Viak i konseptfasen for prosjektplan for sentrumutvikling i Hov (se kap. 2.3.4). Ny reguleringsplan vil imidlertid gi ny sammenhengende føring for hele kvartalet Grettegutua – Hovlandsvegen.

Ifm. detaljregulering for Hov sentrum syd er det laget en illustrasjonsplan som viser mulig utforming av planområdet. Det påpekes at illustrasjonsplanen kun viser en av flere mulige løsninger, og endelig avklaringer vil bli gjort ifm. søknad om tiltak. En av grunnene til dette er at det er flere grunneiere, festere/leietakere innenfor området, og det er uvisst når og hvordan sidde vil videreutvikle området. Dette er også grunnen til at selve plankartet er lite detaljert. Eksempelvis er det i dag en Circle K-stasjon som beslaglegger store deler av planområdet, som pr. tiden ikke har planer om å avslutte driften innenfor planområdet, selv om det er Søndre Land kommune som er grunneier.

Det eneste av konkrete planer innenfor området er at det planlegges en dagligvareforretning på ca. BTA 1400 m² på del av gbnr. 61/59, 61/90 og 61/7, når dagens verksted flyttes til vedtatt detaljreguleringsplan for Hovlandsvegen.

Illustrasjonsplanen viser mulighet for anslagsvis 14-16 leiligheter over dagligvareforretningen sørøst på KBA, og at det også er mulighet for etablering av boliger, forretning, kontor, og/eller næring ut mot Randsfjordvegen hvis bensinstasjonen på sikt fjernes eller flyttes ut av området. Det er også illustrert ladestasjon/energistasjon sørvest i området. Illustrasjonsplanen viser også hvordan adkomst, parkering, gatetun/gangareal, uteoppholdsarealer og lekeområde kan organiseres med den løsningen som er skissert.

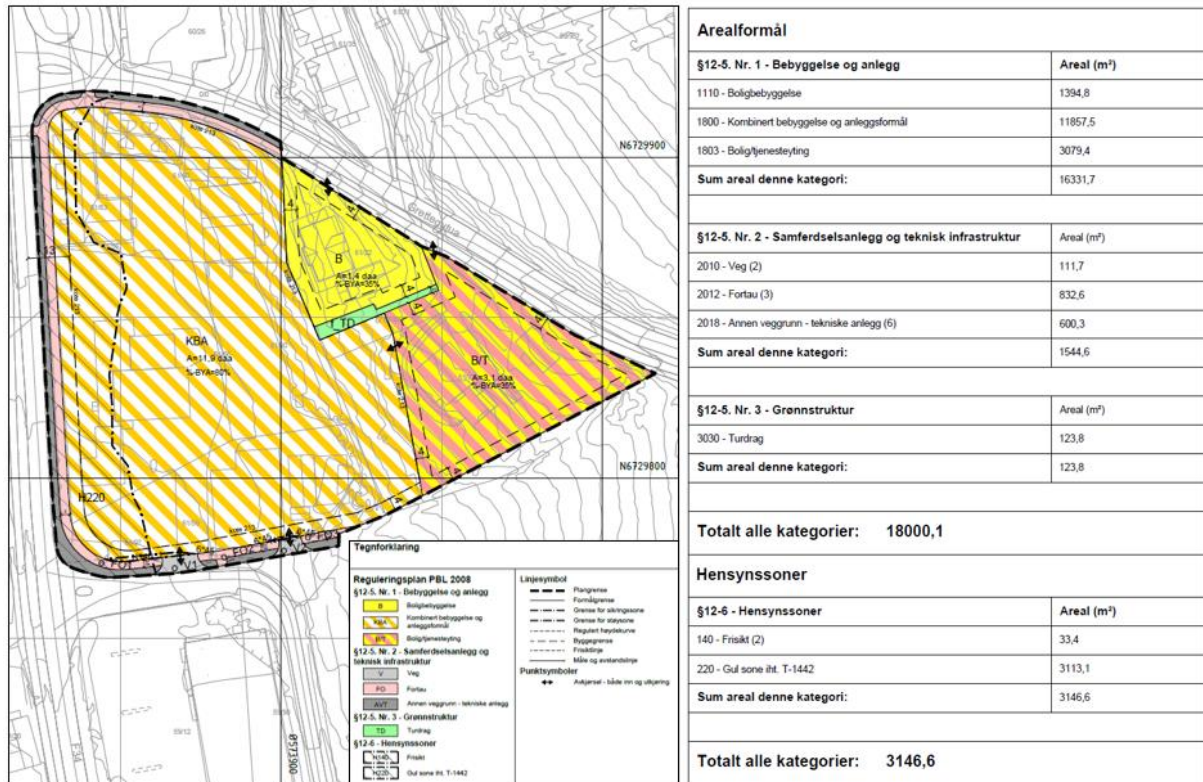
For nordre del av KBA, samt B og B/T er videreføring av dagens bruk ivaretatt.



Figur 24: Illustrasjonsplan, datert 30.08.23

4.2 Reguleringsformål

Det er utarbeidet plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser for tiltaket. Reguleringsplanen viser fordelingen mellom ulike arealbruksformål innenfor planområdet. Planområdets totale areal er på ca. 18 og fordeler seg som vist i arealtabell og plankart nedenfor.



Figur 25: Plankart (nedfotografert) og arealtabell, datert 03.01.2024. Plankart med riktig målestokk ligger vedlagt.

4.2.1 Boligbebyggelse (B)

Arealet skal benyttes til boligbebyggelse.

4.2.2 Kombinert bebyggelse og anlegg – Bolig, kontor, næring (KBA)

Innenfor KBA tillates etablering av forretning, bolig, kontor, tjenesteyting, næring og vegserviceanlegg, med tilhørende kjøreveg, gangarealer, samt leke- og uteoppholdsarealer.

Høyder og utnyttelse

Grad av utnyttning skal ikke overstige 80 % BYA for KBA. Tillatt prosent bebygd areal % BYA fremgår av plankartet.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser og regulerte linjer for høydekoter. Maks. byggehøyde er påført plankartet, og følger byggegrensen. Maks. gesims-/mønehøyde som tillates innenfor KBA (høydereferanse NN200) = kote 213.

4.2.3 Bolig/tjenesteyting (B/T)

Arealet skal benyttes til bolig og privat tjenesteyting.

4.2.4 Vegareal (o_V1-2)

Områder merket o_V er del av offentlig veg, og reguleres til avkjørsler.

4.2.5 Fortau (o_F01-3)

Fortauet skal etableres med en bredde på 3 meter langs Randsfjordvegen/Grettegutua og 2,5 meter langs Hovlandsvegen, og ha fast dekke og kantstein i naturstein.

4.2.6 Turdrag (o_TD)

Arealet reguleres til offentlig turdrag/gangsti mellom Hovlandsvegen og adkomstvegen til B/T mot Grettegutua.

4.3 Uteoppholdsareal og lekeplass

Reguleringsbestemmelse § 5.1.2 sikrer størrelser og utforming av felles og privat uteoppholdsarealer, inkl. nærlekeplass.

Lekeplass/nærlekeplass på minimum 150 m² skal etableres på terreng med tilknytning til inngangsdør. Minimum 30 % av utearealet skal være solbelyst mellom kl 11 og 14 ved jevndøgn.

Alle boenheter skal ha tilgang til privat balkong, terrasse eller uteareal på bakkeplan, og/eller areal for opphold på tak, jf. byggteknisk forskrift kapittel 8 (angående opparbeidelse av uteareal).

Lekeareal og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med første bolig. Arealene skal ha en hensiktsmessig arrondering. Arealene skal lokaliseres slik at barn og voksne kan ferdes trygt mellom uteareal og egen bolig.

Det er satt rekkefølgekrav til at opparbeidelse av nye grøntområder, parker, felles lekeplass og uteoppholdsarealer, og annen grønn infrastruktur skal være sikret før igangsettingstillatelse, i tillegg til at nærlekeplass i tilknytning boligene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse. Dersom boligen ferdigstilles i vinterhalvåret, kan det gis midlertidig brukstillatelse med vilkår om at lekeplassene senest skal være opparbeidet innen påfølgende 1. september.

4.4 Tilknytning til infrastruktur

VA

Det er innarbeides rekkefølgebestemmelse om godkjent helhetlig VAO-plan inkludert overvannshåndtering, samt dokumentert tilstrekkelig kapasitet for vannforsyning og slukkevannkapasitet, før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen.

Rekkefølgebestemmelsene sikrer også godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent, før det kan gis brukstillatelse.

Overvannshåndtering

Overvann vil bli håndtert lokalt, med regulert påslipp, iht. utarbeidet VAO-plan av EM Prosjekt. Det tillattes også felles overvannsløsninger med tiliggende områder. Det vises til VAO-planen for nærmere detaljer.

Strømtilførsel

Nødvendig el-anlegg tillates oppført ved behov innenfor planområdet i samråd med nettleverandør. Dette kan gjøres enten som frittstående nettstasjon eller i eget rom i bygg.

Dersom det skal etableres ny nettstasjon innenfor planområdet, skal dette avklares i byggesak. Frittstående nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Frittstående nettstasjon skal gis en estetisk god utforming som er tilpasset omgivelser og øvrig bebyggelse, men iht. føringer fra nettleverandør. Det skal opparbeides kjøreadkomst frem til nettstasjonen(e).

Det skal legges til rette for muligheten for solenergi på tak. Dette skal kunne påvirke utforming av bebyggelse med tanke på takvinkel, takutforming og retning på bebyggelse til fordel for andre hensyn.

4.5 Trafikkløsning

Adkomst

Området vil i hovedsak ha adkomst fra Hovlandsvegen i sør. Leilighetene over dagligvarehandelen sør i KBA vil få adkomst fra Grettegutua i nordøst via B/T (kommunal eiendom gbnr. 61/7). Felt B og B/T vil beholde eksisterende adkomst fra Grettegutua.

Gangareal og fortau

Det legges til rette for intern/gjennomgående gangforbindelse sentralt i planområdet mellom Hovlandsvegen i sør og Grettegutua i nord. I tillegg reguleres en stiforbindelse (o_TD) østover til adkomstvegen til B/T mot Grettegutua.

Fortau langs fylkesvegen videreføres som planlagt, det samme gjelder fortau i tilknytning Grettegutua og Hovlandsvegen langs planområdets ytterkant. Planen skal videreføre gangforbindelse som kryssing av Hovlandsvegen, men justeres i nødvendig grad som følge av at avkjørslene inn til planområdet flyttes noe vekk fra fylkesvegen.

Parkering

Det skal etableres felles parkering for boligformål innenfor KBA med innkjøring fra Hovlandsvegen. Parkering for boligformål skal etableres på bakkeplan eller under terreng. Parkering for andre formål skal etableres som overflateparkering.

Det skal avsettes parkeringsplasser etter følgende norm:

- Forretning min. 1 p-plass per 50 m² BRA + HC-parkering.
- Kontor/næring min. 1 p-plass per 100 m² BRA + HC-parkering.
- Boenheter opptil 90 m², min. 1 p-plass.
- Boenheter over 90m², min. 1,5 p-plasser.
- Gjesteparkering min. 0,1 p-plass pr. boenhet.

Parkeringsplass for boenheter og kontor skal ha mulighet for lading av el-bil.

Parkeringsareal i tilknytning dagligvareforretningen, planlegges opparbeidet i front av/vest for inngangspartiet, i samsvar med utarbeidet illustrasjonsplan. Det er ønskelig at varelevering i størst mulig grad plasseres slik at det ikke blir skjemmende, fortrinnsvis i nordenden av bygget.

Sykkelparkering

For boliger mindre enn 60 m² BRA skal det etableres min. 1 sykkeloppstillingsplass per boenhet. For boliger større enn 60 m² BRA skal det etableres min. 2 sykkeloppstillingsplasser per boenhet.

Det skal etableres parkeringsplasser for el-sykkel for 40 % av sykkelparkeringsplassene til boligbebyggelsen. Det skal legges til rette for transportsykler og familiesykler.

Sykkelparkering kan løses i bod, parkeringskjeller eller utendørs.

Det skal også legges til rette for parkering av sykkel og el-sykkel til kontorer, næring- og forretningsformål.

4.6 Hensynssoner

Friskt (H140)

Avkjørsler og frisikt skal anlegges iht. Håndbok N100, eller jf. de til enhver tid gjeldende veg- og gatenormaler. Innenfor sone for frisikt tillates ikke vegetasjon eller annet sikthindrende høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan. Enkeltstående oppstammede trær med en diameter på maks 15 cm kan tillates innenfor frisiktsonen.

Støysone (H220)

Hensynssonen for gul støysone. Bebyggelse som føres opp innenfor støysonen skal følge retningslinjer for behandling av innen- og utendørs støy iht. grenseverdier iht.

Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/2021 og byggteknisk forskrift, NS 8175 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv.

Boligbebyggelse i gul støysone skal ha minst 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål og minst et soverom vendt mot stille side.

4.7 Rekkefølgebestemmelser

Det er tatt inn rekkefølgekrav i bestemmelsene som gjelder teknisk infrastruktur, renovasjonsanlegg, uteoppholdsarealer og parkering for å sikre at dette er ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen.

5 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1 Overordnende planer

Det planlegges tilrettelagt for sentrumsbebyggelse i form av kombinert formål bolig, kontor, næring (KBA) tilhørende parkering, kjøre- og gangarealer, samt leke- og uteoppholdsareal. Dette er i delvis samsvar med kommunedelplanens arealdel. Det er et ønske fra kommunen å utvikle den sørlige delen av Hov sentrum, til den type formål som planforslaget legger til rette for, og ikke industri og næringsformål som gjeldende plan tilrettelegger for.

Gjeldende områderegeringsplan for Hov sentrum beskriver hovedsakelig eksisterende situasjon da planen ble utarbeidet (2014). I ettertid ser en at planen i liten grad legger god føring for fremtidig utvikling av Hov sentrum. For eksempel gjelder det at næringsområdet N1 deler Hov sentrum i to.

Det er planer om at eksisterende bilverksted innenfor planområdet flyttes til området regulert til fremtidig næringsbebyggelse i detaljregulering for Hovlandsvegen (2023). Dette for å gi mer publikumsrettet virksomhet innenfor sentrumsområdet. Deriblant forretning, og mulighet for boliger. I tillegg er dagens verksted for lite for nye krav som stilles i forbindelse med reparasjoner, vask og EU-godkjenninger, og reguleringsplan for Hovlandsvegen inkluderer nytt verksted og bussoppstillingsplasser. En annen forutsetningen for utarbeidelse av reguleringsplanen for Hovlandsvegen var omregulering av næringsareal N1 til bolig, forretning og kontor, noe planforslaget legger til rette for. Vestre del av tidligere N1 videreføres som bolig, kontor, næring (KBA) i samsvar med reguleringsplan for Hovlandsvegen.

Boligbebyggelsen nordøst i planområdet, som omfattes av den eldre reguleringsplanen for Grettegutua med tilknytning til rv. 35 (1981), inkluderes i planen for å kunne etablere adkomst for evt. boliger over dagligvareforretningen fra Grettegutua. Deler av boligformålet, som er kommunal eiendom, foreslås omregulert til kombinert formål KBA.

Konsekvensen av avvik fra kommuneplanen er vurdert i konsekvensutredningen som følger detaljreguleringen for Hovlandsvegen, som konkluderer med at planforslaget vil være mer positivt for samfunnet enn negativt, mens 0-alternativet *«for handel vil kunne gi noen negative konsekvenser ved at det ikke skjer en videre utvikling i Hov sentrum og at dette medfører en stagnasjon»*, samt at *«Søndre Land kommunen har gjennom mulighetsstudiet og reguleringsplanen for Hovlandsvegen tatt et bevisst valg om å legge hovedtyngden av forretninger i søndre del av sentrum med et mål om at dette skal gi synergivirkninger for både eksisterende og nye forretninger i hele Hov sentrum»*.

En endring fra bensinstasjon, bilverksted og bussparkering til en mer sentrumsrettet bebyggelse vil bidra til å gjøre området til et mer attraktivt sentrumsområde med boliger, forretninger, mindre næringsbedrifter og gatetun med tilhørende leke-, grønt- og uteområder. Illustrasjonsplanen viser mulig utforming av området med møtesteder for befolkningen, både lokale og til-/forbireisende.

Det er dermed vurdert at planforslaget hovedsakelig vil ha positive virkninger for utvikling for Hov sentrum, noe som også er i henhold til kommunens ønsker.

5.2 Stedets karakter og estetikk

Planområdet er allerede et utbygget område og vil ikke utgjøre store endringer i oppfatningen av landskapet og stedets karakter. Formålene innenfor planområdet vil endres noe.

Arkitekturen på østsiden av fv. 34 er variert. Den nordlige delen av sentrum består i hovedsak av bygg over 2 etasjer, med forretninger i første etasje, og kontorer eller leiligheter i andre etasje.

Bebyggelsen sør for planområdet består i hovedsak av større bygg med flatt tak. Planforslaget foreslår bebyggelse med trekledning, saltak og flatt tak, i samsvar med bebyggelsen i både nord og sør, samt eksisterende bygg innenfor planområdet.

Planlagt dagligvareforretning med mulighet for boliger over vil erstatte dagens bilverksted iht. kommunens ønske. Det planlegges også tilrettelagt for mer publikumsrettet virksomhet innenfor planområdet, noe som er i henhold til kommunens ønske om at planområdet skal ha et sentrumspreget hvor bruken i hovedsak skal være boliger og mindre forretningslokaler og nærings-/handelsbedrifter. 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 sørøst i området, og utsikt noe for bakenforliggende bofellesskap på 61/7 og boliger på 61/22. Illustrasjonsplanen viser at nabobebyggelsen vil opprettholde siktlinjer til Randsfjorden. I tillegg vil regulerte byggehøyder innenfor KBA bidra til at ny bebyggelse ikke opparbeides høyere enn dagens høyeste bygning. Planforslaget er vurdert til å bevare stedets karakter og utsiktsforhold i den grad det synes hensiktsmessig ved utvikling.

5.3 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn ved utbyggingen, og er sikret i bestemmelse § 4.6. Terrenget sentralt/vest i planområdet er i hovedsak flatt noe som gir gode forutsetninger for universell utforming. Terrenget stiger relativt bratt i øst og danner dermed en bakvegg for foreslått område for utbygging. Stiforbindelsen (o_TD) vil ikke være universelt utformet pga. stigningen. Krav til tilgjengelig boenhet er sikret i TEK17. Med bakgrunn i dette, anses det at universell utforming er ivare tatt.

5.4 Kulturminner og kulturmiljøer

Tiltakene ifm. planforslaget vil ikke få direkte konsekvens for SEFRAK-registreringene innenfor planområdet eller andre kulturminner i nærområdet. Det SEFRAK-registrerte bygget på gbnr. 61/7 planlegges opprettholdt. Det anses ikke at planforslaget vil få konsekvenser for kulturlandskapet og opplevelsen av dette, da planområdet allerede i dag er et ubygget område, og beslaglegger ikke ubebygde områder.

Kulturlandskapet har en viktig rolle i Hov, hvor jordbrukslandskapet med tilhørende gårder, samt kirken, er viktig for opplevelsen av området. Eksisterende næringsbebyggelse og tjenesteyting langs fylkesvegen har delvis skapt barrierer i kulturlandskapet allerede. Sammen med den planlagte utbyggingen på Grettejordet og Hovlandsvegen, vil utviklingen av Hov sentrum strekkes seg sørover fra det som i dag anses som sentrumskjernen. En utvikling av Hov sentrum syd vil være en naturlig utvikling av Hov, og i samsvar med ønske fra kommunen, med flere boliger og forretninger.

5.5 Naturmangfoldloven

På bakgrunn av registreringer i området vurderes det ikke til at tiltaket har konsekvenser for naturmangfoldet i området.

Vedlagt sjekklister ift. naturmangfoldloven oppsummerer forholdet til naturmangfoldlovens § 8-12 med følgende:

«Tilgjengelige data fra bl.a. Miljøverndepartementets naturbase, Miljøstatus.no, Riksantikvarens «Askeladden» og kommunens kartportal er gjennomgått. Disse dataene viser at det ikke er registret

truede, fremmede eller sårbare arter, inngrepsfri natur, viktige eller utvalgte naturtyper, verneområder eller viktig livsmiljø for biologisk mangfold i det aktuelle området. SEFRAK-registeret viser tre bygninger innenfor planområdet, men kun et av disse består i dag og planlegges opprettholdt.

Vi mener kunnskapsgrunnlaget (iht. naturmangfoldlovens §8) er tilstrekkelig ut fra sakens karakter og i forhold til risiko for skade på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet (iht. §9) viser dermed ikke behov for handleplikt.

Tiltak i henhold til planen vil ikke å gi negative virkninger for naturmangfold, heller ikke vurdert ut fra en samlet belastning på økosystemet (iht. §10). Det er dermed ikke aktuelt med tiltak for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet (iht. § 11), og det vil heller ikke være behov for å stille vilkår om alternative bygge- eller driftsmetoder eller -teknikker (iht. § 12)».

5.6 Trafikkforhold

Planforslaget innebærer/vil bidra til en oppstramming av dagens utflytende adkomst, kjøre- og parkeringsareal innenfor planområdet. Dagens adkomst til planområdet, via Hovlandsvegen, er i dag svært utflytende og lite definert. Tiltakene vil dermed ha positiv innvirkning på både trafikksikkerhet og trafikkflyt internt i planområdet og i tilknytning Hovlandsvegen. Endelig detaljering av adkomst, parkeringsordning, samt gangsoner internt i KBA må imidlertid ivaretas gjennom detaljering og søknad om tiltak for hvert utbyggingsområde.

Støy

Utarbeidet støyrapport konkluderer med følgende:

«Støyberegningene viser at alle boenheter vil få tilgang til stille side, hvor soverom eller stue kan plasseres. Det anbefales gjennomgående leiligheter hvor minst et soverom plasseres på stille side, og etablering av balkong med tett rekkverk på den mest støyutsatte fasaden mot fv. 34 Randsfjordvegen.

Forslag til reguleringsbestemmelse for støy: Retningslinje for støy T-1442/2021, eller til enhver tid gjeldende retningslinje skal legges til grunn for planen. Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side. Minst halvparten av rom med støyfølsomt bruksformål og minst et soverom skal vende mot stille side, i tråd med grenseverdiene gitt i tabell 2, T-1442/2021. Alle boenheter skal ha tilfredsstillende uteoppholdsareal i tråd med tabell 2, T-1442/2021. Dersom det skal plasseres soverom på den mest støyutsatte fasaden, må det etableres avbøtende tiltak på fasaden, i form av dempet fasade.

I henhold til T-1442/2021 og veileder M2061 kan kommunen tillate avvik fra retningslinjen i områder som er innenfor et prioritert vekstområde, dette for å imøtekomme regional plan hvor man ønsker fortetting og høy utnyttelse. Planområdet ligger sentralt i Hov sentrum, og det kan derfor argumenteres for at dette er et prioritert vekstområde.

Støyberegningen viser at planlagt bebyggelse tilfredsstiller kravene i T-1442/2021, forutsatt at det sikres plassering av minimum ett soverom på stille side, og gjennomgående leiligheter i reguleringsbestemmelsene.

Forholdene til støy anses ivaretatt og er sikret i reguleringsbestemmelse § 4.9, iht. utarbeidet støyrapport.

5.7 Barn og unges interesser

I dag brukes ikke området til lek eller friluftsliv, da det i hovedsak består bensinstasjon, bilverksted, bussoppstillingsplasser, samt noe privat bolig og næringsbygg.

Planforslaget sikrer at det skal avsettes og opparbeides gode uteoppholdsareal og lekeplasser i tilknytning boligbebyggelsen, og vil utgjøre en stor forbedring av planområdet i forhold til barn og unges interesser. Reguleringsbestemmelse § 5.1.2 sikrer bla. størrelse og utforming av privat og felles uteoppholdsarealer inkl. nærlekeplass. I tillegg er det satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av nærlekeplass og andre grønt arealer.

I tillegg vil planforslaget bidra til opprydding av adkomst, veg- og parkeringsareal, noe som vil gjøre området mer oversiktlig og trafiksikkert. Illustrasjonsplanen viser også hvordan parkering og kjørearealer kan skilles fra soner for myke trafikanter.

Det er vurdert at barn og unges interesser i planområdet forbedres som følge av planforslaget.

5.8 Sosial infrastruktur

Ved en økning på anslagsvis 30 boenheter i området kan man vente noen flere barn i kommunens skoler og barnehager. Det er ingen indikasjoner på at planforslaget vil påvirke skole- og barnehagekapasitet i negativ retning.

5.9 Teknisk infrastruktur

Vann, avløp og overvannshåndtering

VAO-plan...

Strømtilførsel / energianlegg

Det er en eksisterende nettstasjon innenfor planområdet. Det antas at denne må flyttes eller erstattes med en ny nettstasjon når området skal bygges ut.

Reguleringsbestemmelse § 4.10 sikre at det kan oppføres nettstasjon innenfor planområdet, samt krav til plassering og utforming. Bestemmelsen sikrer også mulighet for etablering av solcelleanlegg på tak.

5.10 Geotekniske forhold

Sweco har utarbeidet geoteknisk notat (datert 06.20.23) som konkluderer med at dersom det planlagte tiltaket ikke forverrer stabiliteten, er det ikke nødvendig med supplerende grunnundersøkelser. Notatets konklusjon lyder: «Tiltaket som inkluderer personopphold kategoriseres som en K3 kategori. Ettersom terrenget heller mot Randsfjorden, mer enn 5 høydemeter per 100 meter, ligger tiltaket innenfor det som er et potensielt løsneområde. Men, området viser ikke mulighet for marin leire, til tross for at dette kan skyldes manglende kartlegging av området, og NVEs kvikkleireveileder tolkbar på dette punktet. Sweco anbefaler å gjennomføre grunnundersøkelser, men dette er ikke et krav. Basert på grunnundersøkelsene omtalt i notatet, antas det faste masser også i dette området. Dersom planlagte tiltak ikke forverrer stabiliteten, er det ikke nødvendig med supplerende grunnundersøkelser. Geotekniker skal kontaktes dersom forholdene avviker for de som er antatt, enten det er ved gravearbeider eller grunnundersøkelser, eller dersom det planlegges tiltak som kan tenkes å forverre stabiliteten».

Det er innarbeidet i rekkefølgebestemmelsene at det ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse skal dokumenteres at det er tilfredsstillende områdestabilitet.

5.11 Miljøtekniske forhold

Sweco har utarbeidet en miljøteknisk rapport med tiltaksplan og grunnundersøkelser, for ti prøvepunkter fordelt på de to tomtene (datert 01.11.23). Rapporten oppsummeres med følgende tekst: «Det ble påvist forurensning av oljeforbindelser (alifater) i ett punkt i tilstandsklasse 4 (sterkt forurenset), og denne forurensningen skal graves ut og fjernes, og bør avgrenses med oppfølgende prøver. I tillegg må det tas oppfølgende prøver under eksisterende bygningsmasse når denne er revet. Resterende masser er i tilstandsklasse 2, og egner seg godt for planlagt arealbruk uten særlig masseutskiftning».

Rekkefølgebestemmelsene sikrer at det skal utføres supplerende prøvetaking i grunnen når eksisterende lakkerings- og bilverksted er revet og fjernet. I tillegg skal forurensningen i PP5 avgrenses med oppfølgende prøve(r). Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunene før oppstart av tiltaket. Sluttrapporten skal godkjennes av kommunen, og registreres inn i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase.

5.12 Risiko og sårbarhet

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger som vedlegg. ROS-analysen er utarbeidet iht. veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Analysen har vurdert sannsynlighet, konsekvens og tiltak/oppfølging i planen for 11 ulike uønskede hendelser.

ROS-analysen konkluderer med at det generelt er liten sannsynlighet for uønskede hendelser og små konsekvenser ved gjennomføring av planen forutsatt at foreslåtte forebyggende tiltak ivaretas. Forholdene hvor det antas at det kan medføre risiko er omtalt i vedlagt ROS-analyse. ROS-analysen viser at gjennom planlegging og risikoreduserende tiltak vil det være mulig å redusere antall uønskede hendelser, eller redusere konsekvensen av disse. Hovedkonklusjonen er at tiltak i henhold til planen ikke vil endre risiko for mennesker, miljø og materielle verdier i særlig negativ retning.

ROS-analysen foreslår følgende oppfølging i planen:

Skredfare

Tiltak: Geoteknisk notat + reguleringsbestemmelse

Sweco har utarbeidet geoteknisk notat (datert 06.20.23) som konkluderer med at dersom det planlagte tiltaket ikke forverrer stabiliteten, er det ikke nødvendig med supplerende grunnundersøkelser.

Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse om at tilfredsstillende terrengstabilitet må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse.

Overvann

Tiltak: VAO-plan + reguleringsbestemmelser

Utarbeidet VAO-plan foreslår...

Rekkefølgebestemmelser §§ 4.1.2 og 4.1.3, om krav til godkjent (godkjent av vann og vannmiljø) helhetlig VA- rammeplan inkludert overvannshåndtering før det kan gis rammetillatelse, og godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjentanlegg for VA og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

Kulturminner og miljøer

Tiltak: Reguleringsbestemmelse

Reguleringsbestemmelse § 4.13 sikrer at: *«Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeide straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snares sendes kulturvernmyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette».*

Forurensning

Tiltak: Miljøteknisk rapport + Rekkefølgebestemmelse om supplerende prøvetaking og oppfølgende prøve(r)

Sweco har utført en miljøteknisk grunnundersøkelse med ti prøvepunkter fordelt på de to tomtene. Rapporten oppsummeres med følgende tekst: *«Det ble påvist forurensning av oljeforbindelser (alifater) i ett punkt i tilstandsklasse 4 (sterkt forurenset), og denne forurensningen skal graves ut og fjernes, og bør avgrenses med oppfølgende prøver. I tillegg må det tas oppfølgende prøver under eksisterende bygningsmasse når denne er revet. Resterende masser er i tilstandsklasse 2, og egner seg godt for planlagt arealbruk uten særlig masseutskiftning».*

Tiltaksplanen anbefaler supplerende grunnundersøkelser i grunnen når eksisterende lakkerings- og bilverksted er revet og fjernet. I tillegg skal forurensningen i PP5 avgrenses med oppfølgende prøve(r). Det vises til rapporten og tiltaksplanen for videre fremgang og krav ifb. grunnundersøkelsene.

Det er satt rekkefølgekrav om at det skal utføres supplerende prøvetaking i grunnen når eksisterende lakkerings- og bilverksted er revet og fjernet. I tillegg skal forurensningen i PP5 avgrenses med oppfølgende prøve(r). Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunene før oppstart av tiltaket. Sluttrapporten skal godkjennes av kommunen, og registreres inn i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase

Støy

Tiltak: Støyrapport + reguleringsbestemmelse.

Iht. forslag fra utarbeidet støyrapport, sikres støyforholdene i reguleringsbestemmelse § 4.9 med følgende tekst: *Retningslinje for støy T-1442/2021, eller til enhver tid gjeldende retningslinje skal legges til grunn for planen. Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side. Minst halvparten av rom med støyfølsomt bruksformål og minst et soverom skal vende mot stille side, i tråd med grenseverdiene gitt i tabell 2, T-1442/2021. Alle boenheter skal ha tilfredsstillende uteoppholdsareal i tråd med tabell 2, T-1442/2021. Dersom det skal plasseres soverom på den mest støyutsatte fasaden, må det etableres avbøtende tiltak på fasaden, i form av dempet fasade.*

Forholdene til støy er tydelig sikret i planmaterialet.

Ulykker

Tiltak: Sikre løsninger for gående og syklende + fokus på HMS i anleggsperioden + sikring av anleggsområdet + rutiner for kontroll og vedlikehold av anleggsområdet.

Forebygging ved oversiktlige trafikkarealer og trygge forbindelser for myke trafikanter.

Gode rutiner for å ivareta sikkerheten, og jevnlig kontroll av anleggsområdet.

6 INNKOMNE MERKNADER

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid, kom det inn 10 uttalelser fra offentlige myndigheter og naboer, som listet opp under. Fullstendige merknader ligger vedlagt.

Sammendrag av innkome merknader, samt forslagsstillers kommentarer til disse gjengis i det følgende:

• Statsforvalteren i Innlandet	25.04.23
• Innlandet Fylkeskommune	02.05.23
• Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE)	24.04.23
• Statens vegvesen	21.04.23
• Mattilsynet	05.04.23
• Jordvernalliansen i Innlandet	25.04.23
• Hov Taxisentral ANS	30.03.23
• Gbnr. 61/22 - Dan Axel Bergum Gillerhaugen	28.04.23
• Gbnr. 60/113 - Knut Skaugrud	28.04.23
• Gbnr. 62/7 - Egil Svein Svendsen	10.07.23

6.1 Statsforvalteren i Innlandet, 25.04.23

1. Statsforvalteren viser til nasjonale forventninger til regional og kommune planlegging 2019-2023, og forutsetter at relevante føringer legges til grunn for planarbeidet.
2. Statsforvalteren minner om at Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. plan- og bygningsloven §§ 3-1 pkt. h og 4-3. De forutsetter at Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling blir lagt til grunn. De minner om at når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn, iht. pkt. 4.3 i Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
3. Statsforvalteren viser til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, og veileder om Barn og unge i plan og byggesak (2020). De forutsetter at det settes av tilstrekkelige og egnede arealer for lek, utendørs opphold og møteplasser. Planforslaget bør også legge til rette for å sikre forholdene for gående og syklende innenfor området og forbindelsen til nærmeste skole. De forventer videre at planprosessen legger til rette for medvirkning for barn og unge.
4. Statsforvalteren uttaler at ut fra vedlagte tegninger ser det ut til at de planlagte boligene ligger innenfor rød og gul støysone. De viser til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og bla. kapittel 4: *Det må gjøres en grundig vurdering av blant annet lokalisering av ulike bruksformål, plassering av bebyggelse og planløsninger for å sikre at kvalitetskriteriene i kapittel 1.2 og grenseverdiene i tabell 2 kan tilfredsstilles.*
5. Statsforvalteren ber forslagsstiller vurdere å legge til rette for solcellepanel eller lignende energikilder.
6. Klare og entydige planbestemmelser er viktig for å vurdere virkning av planer og sikre at planer blir forutsigbare for berørte parter. Vi viser også til Kommunal- og distriktsdepartementets lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven (2020). Vi forutsetter at bestemmelser utformes i samsvar med denne. Statsforvalteren minner om at

alle planer ved høring skal ha en planbeskrivelse som gjør rede for formål, hovedinnhold, aktuelle rammer og retningslinjer, og virkninger av planen.

7. Statsforvalteren forutsetter at plankart utformes i samsvar med KDDs lovkommentar til plandelen, gjeldende nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, samt gjeldende utvekslingsformat for SOSI Plan. De forutsetter derfor at plankartet blir lagt inn i kommunens kartløsning senest når planen legges ut på høring.

Kommentar:

1. *Planretningslinjene og de overordnede føringene er lagt til grunn i plandokumentene.*
2. *Det er utarbeidet ROS-analyse iht. PBL og KMDs rundskriv H-5/18. Ros-analysen ligger vedlagt. EM Prosjekt har utarbeidet VAO-plan hvor ekstremnedbør og klimapåslag er lagt inn ved beregning av overvann og flomveger. Det vises til VAO-planen for nærmere opplysninger.*
3. *Planforslaget tilrettelegger for uteoppholdsareal og lekeplasser i tilknytning boligbebyggelsen, og vil utgjøre en stor forbedring av planområdet i forhold til barn og unges interesser. Reguleringsbestemmelse § 5.1.2 sikrer bla. størrelse og utforming av privat og felles uteoppholdsarealer inkl. nærlekeplass. I tillegg er det satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av nærlekeplass og andre grøntarealer. Planforslaget vil bidra til opprydding av adkomst, veg- og parkeringsareal, noe som vil gjøre området mer oversiktlig og trafiksikkert. I tillegg er det ca. 1,5 km til nærmeste barne- og ungdomsskole, med trygge gangforbindelser via gang- og sykkelveg hele vegen fra planområdet til skolene. Plandokumentene og varslingene anses å være skrevet på en forståelig måte, samt vært tilgjengelig via brev, kunngjøring i avis og på kommunens og Plan1s nettside. Det forutsettes videre at barn og unges talsperson i kommunen har hatt mulighet til å komme med siene innspill når kommunen har gjort sine vurderinger ifm. planen. Forholdet til medvirkning, også for barn og unge, anses ivaretatt planprosessen. Det er vurdert at barn og unges interesser er ivaretatt og forbedres som følge av planforslaget.*
4. *Det er utarbeidet støyrapport som konkludere med: «Støyberegningene viser at alle boenheter vil få tilgang til stille side, hvor soverom eller stue kan plasseres. Det anbefales gjennomgående leiligheter hvor minst et soverom plasseres på stille side, og etablering av balkong med tett rekkverk på den mest støyutsatte fasaden mot fv. 34 Randsfjordvegen». Reguleringsbestemmelse § 4.9 sikrer støyforholdene iht. støyrapporten.*
5. *Reguleringsbestemmelse § 4.10 sikrer mulighet til opparbeidelse av solceller på tak.*
6. *Plandokumentene utarbeides og utformes iht. plan- og bygningsloven. Planbeskrivelsen gjør rede for formål, hovedinnhold, aktuelle rammer og retningslinjer, og virkninger av planen.*
7. *Plankartet er utformet i samsvar med KDD lovkommentar til plandelen, gjeldende nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, samt gjeldende utvekslingsformat for SOSI Plan. Kommunen må sørge for at plankartet legges ut på kommunens kartløsning senest når planen legges ut på høring.*

6.2 Innlandet Fylkeskommune, 02.05.23

1. Fylkeskommunen informerer at de støtter intensjonene med oppstartsvarselet, som bl.a. tar sikte på å øke attraktiviteten av Hov sentrum som bo- og handelsområde og i større grad tilrettelegge for gående og syklende. De mener det er en fordel å se hele sentrum i sammenheng, spesielt gang- og sykkelforbindelser og god trafikkavvikling.

2. De forutsetter at støy blir vurdert på en tilfredsstillende måte og at nødvendige støydempende tiltak innarbeides i forslaget til reguleringsbestemmelser og inntegnes på forslaget til plankart, og viser til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Dersom planområdet vurderes til å være utsatt fra støy fra flere kilder, må det gjøres vurdering av virkninger av den samlede støyen, inkl. sumstøy.
3. Tilrettelegging for gode leke-, uteopphold- og grøntarealer med detaljerte bestemmelser til hvordan områdene skal opparbeides og tilhørende rekkefølgekrav skal være en del av dette. Dette inkluderer blant annet krav til størrelser, innhold, beplantning og skjerming. De viser til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging og veileder om Barn og unge i plan og byggesak.
4. Fylkeskommunen viser til regjeringens klimamelding som inneholder en strategi for hvordan Norge kan oppfylle utslippsbudsjettet vi får fra EU for 2021-2030. For å nå målet er det viktig at det i alle planer, også reguleringsplaner innarbeides krav til klimamål. De oppfordrer i det videre planarbeidet til å utforme bestemmelser som sikrer klimahensyn. Eksempel på bestemmelse kan være: *«Energiforbruk og klimautslipp i forbindelse med anleggsaktiviteten skal begrenses mest mulig gjennom redusert transportomfang og valg av materialer og utstyr som gir lavt energiforbruk og utslipp. Totalentreprenør skal før anleggsstart dokumentere hvordan prosjektet bidrar til å nå klimamålene. Dette skal gjøres gjennom et realistisk budsjett».*
5. De minner om at dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune, kulturarv j.fr. lov om kulturminner § 8, annet ledd.
6. De opplyser at Fylkeskommunen har deltatt i et forprosjekt med kommunen og Statens vegvesen, som la føringer for fylkesvegen og omliggende områder, kryss og avkjørslers. De ber om nærmere dialog for å avklare premissene og vegløsningene i det videre planarbeidet.
7. Gjennom planarbeidet forventer vi at det gjøres tilstrekkelige trafikale og trafiksikkerhetsmessige vurderinger for samtlige trafikantgrupper, der nødvendige tiltak må tas inn i reguleringsplanen og knyttes til rekkefølgekrav.
8. De viser til nasjonale mål om å øke sykkelandelen, og at det må tas stilling til type anlegg for syklende og gående som er aktuelt, samt sikre sammenhengende forbindelser i Hov sentrum. De minner om at det må settes av nok areal til trafikkdeler (grøft/rabatt/rekkverk) mellom veg og gang-/sykkelveg, iht. N100. De nevner også at varelevering bør planlegges slik at rygging hvor myke trafikanter ferdes unngås. Samt at sykkelparkering bør plasseres under tak og nær innganger.
9. De opplyser at planområdet berører fylkesveg 34, Randsfjordvegen. I «Vegnettsplan for Innlandet» er fv. 34 lagt til funksjonsklasse B, regional hovedveg med streng holdning til avkjørslers. Byggegrenser går frem av gjeldende reguleringsplan. De viser til gjeldende vegnormal N100. De imøteser gjerne dialog om løsninger knyttet til deres vegnett når det foreligger skisser. De forventer at gjeldende støyregler legges til grunn, at overvann håndteres på egen grunn og at utbyggingen ikke medfører økt avrenning til fylkesvegens drensssystem. De minner om at som vegeier skal fylkeskommunen ha byggeplaner for tiltak som berører fylkesveg oversendt i god tid før gjennomføring, og tiltak skal avklares med fylkeskommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.

Kommentar:

For kommentar til temaene 2. støy og 3. barn og unge, vises det til kommentar til merknad fra Statsforvalteren.

1. En del av hensikten med planen er å binde Hov sentrum sammen, og legge til rette for gode trafikkløsninger som sikrer trygge forbindelser for myke trafikanter, både gående og syklende. Planforslaget legger blant annet til rette for gang-/sykkelforbindelse gjennom planområdet, samt fortau langs Randsfjordvegen, Grettegutua og Hovlandsvegen. Det er også regulert et turdrag mot adkomstvegen inn til 61/7 fra Grettegutua for å sikre en snarveg for gående.
4. Foreslått tekst til reguleringsbestemmelse om krav til klimamål, er satt inn i reguleringsbestemmelse § 4.13.
5. Reguleringsbestemmelse § 4.12 sikrer funn av evt. ukjente automatisk fredete kulturminner, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.
6. Krysset mellom Randsfjordvegen og Hovlandsvegen er regulert iht. vedtatt reguleringsplan for Hovlandsvegen. Etter avtale med Søndre Land kommune er plangrensen langs Randsfjordvegen og Grettegutua lagt til formålsgrensen mellom regulert kjøreveg og annen veggrunn i områdereguleringen for Hov Sentrum. Fortau og annen veggrunn langs Randsfjordvegen og Grettegutua følger områdeplanen.
7. Trafikkforholdene er vurdert i planforslaget, i planbeskrivelsen og ROS-analysen.
8. Planforslaget legger til rette for gode forhold for gående og syklende. Planen viderefører fortau langs Randsfjordvegen, Grettegutua og regulert fortau langs Hovlandsvegen er noe forlenget. Reguleringsbestemmelsene sikrer minimum antall sykkelparkeringsplasser for boligbebyggelsen, samt andel plasser tilpasset elsykler, transport- og familiesykler, i tillegg til sykkelparkering ved kontorer, næring- og forretningsformål i samsvar med reguleringsbestemmelsene for Hovlandsvegen. Illustrasjonsplassen viser at det kan opparbeides gangareal/gatetun der det ikke er bilkjøring. Illustrasjonsplanen viser også at foreslått plass for varelevering unngår rygging hvor myke trafikanter ferdes.
9. Antatt avkjørsler til fv. 34 Randsfjordvegen vil opprettholdes og som nevnt er krysset med Hovlandsvegen regulert. Når det gjelder støy vises det til kommentar til merknad fra Statsforvalteren. Som nevnt har EM Prosjekt utarbeidet VAO-plan. Dette er gjort i dialog med kommunen for å finne mest mulig helhetlige løsninger med tilstøtende arealer. Overvann vil håndtert lokalt, med regulert påslipp. Det vises til VAO- planen for nærmere detaljer.

6.3 Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE), 24.04.23

1. NVE kommer med sitt automatisk genererte innspill til planarbeidet, og viser til kartbasert veileder for reguleringsplan som går gjennom alle NVEs fagområder og hvordan de kan ivaretas i planarbeidet. Tilpasning til klimaendringer, overvann og sikkerhet mot kvikkleireskred er temaer som nevnes spesielt. De presiserer at kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jfr. NVEs veileder 2/2017. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

Kommentar:

1. Det er utarbeidet geoteknisk notat for planforslaget av Sweco, datert 06.11.23. Notatet konkluderer med at dersom det planlagte tiltaket ikke forverrer stabiliteten, er det ikke

nødvendig med supplerende grunnundersøkelser. Områdestabiliteten er omtalt i planbeskrivelsen og ROS-analysen. Det er innarbeidet i rekkefølgebestemmelsene at det ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse skal dokumenteres at det er tilfredsstillende områdestabilitet.

6.4 Statens vegvesen, 21.04.23

1. De minner om at rekkefølgebestemmelser fra Reguleringsplan – Områderegulering for Hov sentrum bør videreføres: §10 REKKEFØLGE a) Før rammetillatelse gis, skal opparbeidelse av nye grøntområder, parker, lekeplasser, og annen grønn infrastruktur være sikret. Teknisk infrastruktur som elektrisitetsforsyning, vann og avløp, fjernvarme, gang- og sykkelveier og kjørevei, skal være sikret eller etablert før rammetillatelse gis.

Kommentar:

1. *Rekkefølgekravet fra områderegulering for Hov videreføres i planen, og er sikret i bestemmelse § 4.1.2.*

6.5 Mattilsynet, 05.04.23

1. De opplyser at dersom løsningen for vannforsyning ikke er tilstrekkelig utredet og beskrevet i planen, når den kommer på høring, kan vi fremme innsigelse til planen.
2. De minner om at beskrivelse og bestemmelser i planen må vise at planlagt vannforsyning i området er løst slik at drikkevannsforskriftens krav til vannforsyning blir ivaretatt og slik at nasjonale og regionale føringer er fulgt.
3. Følgende må være vurdert og komme fram gjennom beskrivelsen og bestemmelsene i reguleringsplanen:
 - a. Dersom tiltakene i planområdet skal kobles på eksisterende vannforsyning må det være avklart at råvannskilde(r), vannbehandlingsanlegg og distribusjonssystem har stor nok kapasitet og er dimensjonert for å kunne oppfylle kravet til leveringssikkerhet (nok vann til slokkevann må også ofte vurderes her).
 - b. Ved behov for etablering av ny vannforsyning, eller ved behov for større endringer i eksisterende vannforsyning, skal dette være plangodkjent av Mattilsynet før utbygging starter.
 - c. Drikkevannsanlegg og installasjoner knyttet til vannforsyning, (større ledninger, drikkevannsbasseng, viktige trykkøkningsstasjoner ol. i planområdet, må vurderes mhp behov for beskyttelsessoner med bestemmelser.
 - d. Det må gis nødvendige bestemmelser og rekkefølgebestemmelser i planen for å sikre at tilfredsstillende vannforsyning er på plass før bygging starter.
 - e. Det må være avklart om det er drikkevannskilder i planområdet, eller i nærheten av planområdet, som planen må ta hensyn til f.eks. gjennom etablering av beskyttelsessoner/hensynssoner.
4. Vi forventer at planen gjennom bestemmelser bidrar til at Nasjonale mål for vann og helse blir ivaretatt. De viser her spesielt til at det bør planlegges for tilknytning for boliger med egen vannforsyning, og eventuelle mindre private vannforsyninger i og ved planområdet, til vannforsyningssystemet som planlegges for området. I tillegg viser vi til målsettingen om at ledningsnett skal være slik at det hindrer forurensing av drikkevannet. Det betyr at planen, gjennom bestemmelser, kan bidra til utskifting og fornying av ledningsnett der det er behov for det.

5. Forskrift om plantehele gir forbud mot spredning av en rekke planteskadegjørere. For å hindre smitte og spredning av plantesykdommer forventer vi at det blir utformet bestemmelser til planen. Planteskadegjørere kan spres med jordmasser som flyttes, med vann, eller med maskiner med jord, frø og andre planterester. Vi gjør oppmerksom på at regelverket for svartelistede arter, som miljødirektoratet forvalter, ikke må forveksles med regelverket for plantehele som Mattilsynet forvalter.

Kommentar:

1. EM Prosjekt har utarbeidet VAO-plan som beskriver at det blir tilkobling til kommunalt vann.
2. Planbeskrivelse og bestemmelsene omtaler vannforsyningen iht. utarbeidet VAO-plan
3. Det er satt rekkefølgekrav om godkjent helhetlig VAO-plan inkludert overvannshåndtering, og at det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet for vannforsyning og slukkevannkapasitet før det kan gis igangsettingstillatelse.
Det er ikke drikkevannskilder eller -anlegg innenfor planområdet, og det vil ikke være nødvendig med hensynsner til dette.
4. Egen vannforsyning til boliger? Forurensning av drikkevann, best om utskifting /fornyng der det er behov?
5. Reguleringsbestemmelse § 4.14 sikrer at det ikke skal innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer, samt at tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning skal iverksettes.

6.6 Jordvernalliansen i Innlandet, 25.04.23

1. De minner om at det totale planområdet som varsles berører i utgangspunktet ikke dyrket mark. Men planforslaget medfører flytting av et bilverksted og oppstillingsplass for busser til et område som er regulert som LNFR (Landbruk) og er i dag dyrka mark, brukt til matproduksjon.
2. De viser til Stortingets nasjonale jordvernsmål, og at det nå jobbes med en ny nasjonal jordvernsstrategi som skal vedtas i Stortinget i 2023. Derfor må norske kommuner og private utbyggere nå la være å bygge ned dyrket mark. Uten en tydelig politikk på dette området, vil det ikke være mulig å nå Stortingets nye jordvernsmål. De vil minne om at matjord er en knapphetsressurs, og at knapt 3 prosent av Norges landareal er dyrket mark.
3. Det vises også til brev fra regjeringen om å vektlegge jordvern i arbeidet med å nå FNs bærekraftsmål, og brev fra Landbruks- og Matdepartementet og Kommunal- og Distriktsdepartementet 23.03.22, hvor regjeringen oppfordret alle landets kommuner til å vedta egne jordvernstrategier, og egne nullvisjoner for omdisponering av dyrket mark. I brevet oppfordres kommunene også til å gå gjennom sine allerede vedtatte planer for å finne tidligere omdisponerte arealer som står urørt og som det er mulig å tilbakeføre til LNF-område.
4. Jordvernalliansen kan ikke akseptere nedbygging av matjord ut fra kortsiktige markedsmessige forhold. Utparsellering av dyrka mark til eneboligtomter og annen næring bør være et avslutta kapittel i Norge, og dermed også i Søndre Land. Det er åpenbart mulig å finne alternative arealer for bilverksted i akseptabel avstand fra Hov sentrum.
5. Jordvernalliansen oppfordrer til at en i det videre planarbeidet søker å finne områder for reetablering av bilverksted/bussoppstillingsplass som ikke er i konflikt med dyrket mark. Det kan umiddelbart framstå som at 8,5 dekar omdisponert matjord ikke er et stort areal, men vi vil minne om at det er en «uendelig» mengde lignende planforslag i norske kommuner, som

til sammen utgjør store arealer. At en i planforslaget legger opp til å ta vare på matjorda, og bruke den til jordforbedring på et eksisterende areal, kan ikke veie opp for den dyrka marka som forsvinner. Søndre Land må derfor være seg sitt ansvar bevisst for jordvern, ved å unngå denne type omreguleringer.

6. De kommer til slutt med en klar forventning om at det ikke skal bygges på dyrka mark.

Kommentar:

Planområdet består av bebygd areal, og det er ikke matjord innenfor området. Det er den nylige vedtatte detaljreguleringsplanen for Hovlandsvegen (vedtatt 12.06.2023), som berører dyrka mark. Forholdet til landbruk og omdisponering av matjord ble konsekvensutredet i planen, og etter at Statsforvalteren trakk sin innsigelse ble planen vedtatt.

6.7 Hov Taxisentral ANS, 30.03.23

Ingen merknad.

6.8 Gbnr. 61/22 – Dan Axel Bergum Gillerhaugen, 28.04.23

1. Det informeres om planforslaget vil totalt ødelegge deres utsikt og redusere livskvaliteten deres betraktelig. Det vil påvirke deres boenhet, samt to utleieleiligheter i underetasjen. De mener planforslaget vil redusere verdien av boligen og påvirke utleieinntekter. De er ikke negative til utvikling av området, men de ønsker å beholde utsikten sin.
2. De ønsker til slutt at kommunen vurderer å legge inn en føring om begrensning av høyde og omfang på en slik måte at det ikke vil forringe verdien og kvaliteten på nåværende bebyggelse i vesentlig grad.

Kommentar:

1. *Det planlegges kombinert bolig, kontor, næring, forretninger og tjenesteyting i tilknytning eksisterende bebyggelse langs Randsfjordvegen, og da eiendom gbnr. 61/22 ligger høyere i terrenget enn ny bebyggelse, er det vurdert at utsikten og siktlinjene mot Randsfjorden er tilstrekkelig bevart for tilliggende eiendommer. Løsningene vist i illustrasjonsplanen viser imidlertid at gbnr. 61/22 vil beholde siktlinjer til Randsfjorden og vil fortsette å ha akseptabel utsikt selv etter utbygging av planområdet. Det er vist at eksisterende bygg i front / nordvest for 61/22 fjernes og nytt bygg oppføres lengre nord enn dagens bygg. I tillegg er det illustrert en større nærlekeplass i front av eiendommen.*
2. *I planforslaget åpnes det for bebyggelse med maks kotehøyde 213 innenfor KBA. Dagens bygg nord i KBA har mønehøyde på ca. kote 212,5, og ny bebyggelse kan dermed få en høyde omtrent som dette bygget. Eiendommen 61/22 ligger høyere i terrenget enn ny bebyggelse. Eksisterende bygg på 61/22 har en mønehøyde på ca. kote +217. Ny bebyggelse vil dermed bli ca. 4 meter lavere enn mønet på boligen på 61/22. Utsikt fra boligeiendommen vil likevel endre og bli redusert. Når man bor i et sentrumsområde må man imidlertid påregne at arealene transformeres og fortettes, noe som også er i samsvar med kommunale og regionale føringer. Det er vurdert at tilliggende bebyggelse vil få akseptable utsiktsforhold i et sentrumsområde.*

6.9 Gbnr. 60/113 – Knut Skaugrud, 28.04.23

1. Han stiller seg kritisk til at det ikke er sett på som nødvendig å konsekvensutrede en gammel verkstedtomt for forurensete masser, og mener at dette må gjøres. Han informerer at det

mest trolig finnes mye rart i grunnen, da det har vært lakkeringsverksted og bilverksted fra 1970-tallet, hvor det den gang ble tømt rester rett i grunnen.

2. Han opplyser til slutt at han er minoritetseier i bygget som huser Kiwi (som kommunen ønsker skal etableres et annet sted) i dag.

Kommentar:

Sweco har utarbeidet en miljøteknisk rapport med tiltaksplan og grunnundersøkelser, for ti prøvepunkter fordelt på de to tomtene (datert 01.11.23). Rapporten oppsummeres med følgende tekst: «Det ble påvist forurensning av oljeforbindelser (alifater) i ett punkt i tilstandsklasse 4 (sterkt forurenset), og denne forurensningen skal graves ut og fjernes, og bør avgrenses med oppfølgende prøver. I tillegg må det tas oppfølgende prøver under eksisterende bygningsmasse når denne er revet. Resterende masser er i tilstandsklasse 2, og egner seg godt for planlagt arealbruk uten særlig masseutskiftning».

6.10 Gbnr. 62/7 – Egil Svein Svendsen, 10.07.23

1. De synes det er trist at sentrum trekkes sørover og mener at det gamle sentrum står igjen tomt. De opplyser at det er kaos rundt bensinstasjonen og dagligvarebutikk med biler som kjører på kryss og tvers, noe som gjør det trafikkfarlig for voksne og barn.
2. De stiller seg også kritisk til at dyrkbar mark skal brukes til et industriområde som ikke trenger å ligge midt i sentrum.

Kommentar:

1. *Planforslaget vil bidra til en forbedret og ryddigere trafikksituasjon i området enn dagens situasjon. Planforslaget legger til rette for sentrumsutvikling, i form av bebyggelse med kombinert formål for bolig, kontor, næring, forretninger og tjenesteyting. Det er regulert gangvegløsning langs Randsfjordvegen, Grettegutua og Hovlandsvegen. I tillegg viser illustrasjonsplanen hvordan det kan tilrettelegges for gode for myke trafikanter, blant annet ved trygge forbindelser gjennom planområdet, som vil bidra til å binde den nordlige og sørlige delen av sentrum sammen. Det anses at dette vil bidra til en god sentrumutvikling for Hov, i samsvar med kommunens ønske og andre overordnede føringer for tettsteds-/sentrumsutvikling.*
2. *Når det gjelder forholdet til dyrka mark vises det til kommentar til merknad fra jordvernalliansen i Innlandet.*