



SØNDRE LAND
KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR HOV SENTRUM SYD
(HOVLANDSVEGEN – GRETTEGUTUA)

Sist revidert:

Vedtatt av kommunestyret:

Planid: 3447 0536079

Arkivsak:



§ 1 PLANENS FORMÅL

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

§ 2 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart og 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.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§12 -5 og 12-6:

Reguleringsformål (PBL § 12-5):

Bebyggelse og anlegg	(PBL. § 12-5, 1)
Boligbebyggelse (B)	(Rp kode 1110)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)	(Rp kode 1800)
Bolig/tjenesteyting (B/T)	(Rp kode 1803)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(PBL. § 12-5, 2)
Veg (V)	(Rp kode 2010)
Fortau (FO)	(Rp kode 2012)
Annen veggrunn, teknisk anlegg (AVT)	(Rp kode 2018)
Grønnstruktur	(PBL. § 12-5, 3)
Turdrag (TD)	(Rp kode 3030)

Hensynssoner (PBL § 12-6):

Frisiktsone (H140)	(Rp kode H140)
Støysone (H220)	(Rp kode H220)

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Rekkefølgekrav

§ 4.1.2 Krav ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse

Følgende planer skal være utarbeidet og godkjent ved søknad om rammetillatelse/igangsettingstillatelse:

- Godkjent helhetlig VAO-plan inkludert overvannshåndtering.
- Det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet for vannforsyning og slukkevannkapasitet.
- Det skal redegjøres for energiløsninger.

- d) Det skal dokumenteres for tilstrekkelig kapasitet for nettstasjon.
- e) Det skal avklares avfallshåndtering med kommunen
- f) Det skal dokumenteres tilfredsstillende terrengstabilitet.
- g) Det skal dokumenteres at krav til støy iht. retningslinjen T-1442/2021 (eller senere vedtatte retningslinjer) er ivaretatt.
- h) Det skal foreligge godkjent situasjonsplan.
- i) Det skal redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt.
- j) Opparbeidelse av nye grøntområder, parker, lekeplasser, og annen grønn infrastruktur skal være sikret.
- k) Teknisk infrastruktur som elektrisitetsforsyning, vann og avløp, gang- og sykkelveger og kjøreveg, skal være sikret eller etablert
- l) 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.

§ 4.1.3 Krav ved brukstillatelse eller ferdigattest

Før nye boliger kan tas i bruk, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- a) Adkomster skal være opparbeidet som vist i plankart og godkjennes av teknisk drift i Søndre Land kommune, jf. PBL §18-1.
- b) Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent
- c) Nødvendige støytiltak for støyfølsomt bruksformål og tilhørende uteoppholdsareal skal være utført.
- d) Nærlekeplass i tilknytning til boligene skal være ferdig opparbeidet. Dersom boligen ferdigstilles i vinterhalvåret, kan det gis midlertidig brukstillatelse med vilkår om at lekeplassene senest skal være opparbeidet innen påfølgende 1. september.
- e) Energianlegg med kabler, fiber og internett skal være tilkoblet boligen.

§ 4.2 Situasjonsplan

Før byggearbeidene kan påbegynnes skal det foreligge godkjent situasjonsplan for det enkelte prosjekt (målestokk 1:500). Den skal vise:

- Eksisterende og planlagt bebyggelse
- Plassering og utforming av adkomst
- Stigningsforhold
- Parkering- og biloppstillingsplasser
- Kjøre- og gangarealer
- Nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner
- Terrengbehandling med gamle og nye kotehøyder
- Forstøtningsmurer
- Tomtegrenser
- Bevaring/planting av vegetasjon m.m.
- Avfallsløsning

Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon. Høydetilpassing kan vises med fotomontasjer, perspektivskisser eller fasadetegninger som viser flere bygninger i sammenheng

§ 4.3 Utomhusplan

Utomhusplan skal vise (målestokk 1:200)

- Terrengbehandling av gamle og nye høydekoter
- Stigningsforhold
- Forstøtningsmurer
- Bevaring/planting av vegetasjon mm
- Materialbruk i uteanlegget
- Ledelinjer
- Plassering av lyspunkter
- Utforming og plassering av lekeapparat, benker og annen innredning
- Gangsoner
- Avfallsløsning

I tillegg til utomhusplan skal det utarbeides plantegning(er), terrengsnitt og en skriftlig dokumentasjon på at utforming, materialbruk, lekeapparater, universell utforming osv. er i samsvar med prinsipper og krav som framgår av Søndre Land kommunes til enhver tid gjeldende kommuneplan og veiledere.

§ 4.4 Byggegrenser

All bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser som fremgår av plankartet. For dler av planområdet sammenfaller byggegrense med formålsgrense. Der hvor byggegrense ikke går fram av plankartet, gjelder forskriftskrav for avstand til naboeiendom.

§ 4.5 Utforming og estetikk

Ny bebyggelse skal ha en estetisk god utforming tilpasset byggets funksjon. Utforming skal sees på i sammenheng med tilstøtende bebyggelse og bygningsmiljø der dette synes hensiktsmessig. Sterke kontraster i fargebruk på fasade tillates ikke.

Det skal legges vekt på bruk av miljøvennlige materialer, med lang levetid og god materialutnyttelse i nye bygg og anlegg.

Det tillattes saltak, pulttak og flate tak. Det tillates etablert solcelleanlegg på tak og fasader som er egnet til dette.

§ 4.6 Universell utforming og tilgjengelighet

Uteoppholdsareal, interne gangveger/veger, parkeringsareal og felles leke- og uteoppholdsareal skal tilfredsstillende krav til universell utforming i henhold til TEK17 eller gjeldende forskrift, så langt terrenget tillater det, unntatt stiforbindelsen o_TD pga. stigningsforholdene.

Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

§ 4.7 Overvann

Overvannshåndteringen innenfor planområdet skal baseres på lokale løsninger/fordrøyning på egen grunn før det slippes på kommunalt nett. Det tillattes også felles overvannsløsninger med tiliggende områder. Søndre Land kommune kan kreve egne anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veger og andre arealer.

Området skal i nødvendig grad sikres mot flom. Ved flomsituasjon skal overvann ledes mot sikre flomveger.

Plan for håndtering av overvann og flomveger skal være utarbeidet og godkjent før søknad om rammetillatelse – se § 4.1.2 a) i rekkefølgebestemmelsene.

§ 4.8 Avfallshåndtering

Renovasjonsløsning skal avklares med det ansvarlige renovasjonsselskap. Løsning for renovasjon skal planlegges som overordnet prinsipp for hele området ved første rammesøknad innenfor planområdet. Ved trinnvis utbygging av området kan renovasjon løses for det enkelte byggeprosjekt/delområde som bygges ut.

Plassering skal søkes løst slik at flest mulig boliger kan nå renovasjonspunktet som tilgjengelig adkomst. Renovasjonspunktene skal ha en diskret utforming. Detaljert løsning for renovasjon skal fremgå av situasjonsplan og utomhusplan.

§ 4.9 Støy

Retningslinje for støy T-1442/2021, eller til enhver tid gjeldende retningslinje skal legges til grunn for planen. Alle boenheter som berøres av støysoner 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.

§ 4.10 Energianlegg

Nødvendig el-anlegg tillates oppført innenfor planområdet i samråd med nettleverandør.

Nettstasjon

Dersom det skal etableres ny nettstasjon innenfor planområdet, skal dette avklares i byggesak. Evt. ny nettstasjon kan være frittstående eller i eget rom i bygg,

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).

Solcelleanlegg

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.

§ 4.11 Radon

Nye bygg skal sikres mot radonstråling, jf. Byggteknisk forskrift (TEK17).

§ 4.12 Automatisk fredete kulturminner

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 sikringsone 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.

§ 4.13 Klima og miljø

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.

§ 4.14 Fremmede arter

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

§ 4.15 Skilt/reklame

- a) Skilt og reklameinnretninger skal kun settes opp etter at Søndre Land kommune har gitt samtykke til det. Slikt samtykke kan gis inntil videre eller for en angitt tidsperiode. Skilt og reklameinnretninger skal ikke virke skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. De skal ha moderat størrelse, utforming og farge og skal slik sett harmonere med og underordne seg bygningen de er plassert på.
- b) Reklameskilt eller lignende innretning må ikke uten tillatelse plasseres ved offentlig veg eller plasseres slik at det er rettet mot vegtrafikken eller er synlig for vegfarende, jamfør vegloven § 33.
- c) Skilt og reklameinnretninger skal plasseres på veggflate på bygninger. Uthengskilt med maksimum 75 cm bredde kan godkjennes dersom det ikke er til ulempe eller hinder for alminnelig trafikk, snøbrøyting mv.
- d) Skilt skal ikke dekke mer enn ¼ av bygningens fasadelengde, begrenset til 4 meter eller en rimelig andel av fasaden virksomheten disponerer.
- e) Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på takflater, møne eller gesims og ikke på gjerder eller stolper. Montering av bannere på stolper kan tillates.
- f) I bygninger med flere virksomheter skal firmaenes skilt samles på 1 oppslagstavle. Den kan være frittstående. Virksomheter i lokaler med fasade langs fortau eller gate kan ha egne skilt i tillegg.
- g) Løsfotreklame tillates ikke.
- h) Omramminger skal være tydelige, utføres i solide materialer og ha mørk farge.

- i) Det foretrekkes frittstående bokstaver og symboler med indirekte belysning. Lyskasser skal normalt ikke brukes, men kan tillates i nærings- og forretning/bolig-områder sør i sentrum (N1 og FB2) dersom de utformes med lukket front, slik at bare bokstaver og symboler er gjennomlyst.
- j) Blinkende og bevegelige reklameinnretninger tillates ikke.

Søndre Land kommune kan kreve at nye skilt og reklameinnretninger som ikke forholder seg til bestemmelsene skal endres eller fjernes.

§ 5 REGULERINGSFORMÅL

§ 5.1 Bebyggelse og anlegg

§ 5.1.1 Boligbebyggelse (B)

Arealet skal benyttes til boligbebyggelse.

Det tillates bebyggelse i to etasjer samt sokkeletasje. Maks BYA=35%.

§ 5.1.2 Bolig, kontor, næring (KBA)

a) Adkomst

Adkomst skal skje som vist med adkomstpiler på plankartet.

b) Formål

Innenfor KBA tillates etablering av forretninger, tjenesteyting, bolig, kontor, næring, samt parkering, kjøre- og gangarealer, samt leke- og uteoppholdsarealer. Forretning og næring kan etableres i 1. etasje, kontor kan etableres i 2. etasje, mens boliger og tjenesteyting kan etableres i alle etasjer. Det tillates også vegserviceanlegg/energistasjon. Det tillates ikke storvarehandel.

a) Bruk

Det tillates ikke virksomhet som vil medføre uakseptabel støy eller ulempe for nærliggende boligmiljøer. Innenfor gbnr. 61/56 tillates parkeringsareal knyttet til bensinstasjon/energistasjon med småvarehandel, og annet som naturlig tilhører reguleringsformålet (parkering og opphold, beplantning, uteareal og annet grøntareal).

c) Grad av utnyttning

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

d) Byggehøyder

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

e) 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.

Parkeringsplasser nærmest inngangsdør skal være forbeholdt HC.

f) 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.

g) Uteoppholdsareal og 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. byggeteknisk 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.

§ 5.1.3 Bolig/tjenesteyting (B/T)

Arealet skal benyttes til bolig og tjenesteyting.

Det tillates bebyggelse i to etasjer samt sokkeletasje. Maks BYA=35%.

§ 5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.2.1 Veg (o_V1-2)

Arealet er del av offentlig veg, og reguleres til avkjørsler til KBA.

§ 5.2.2 Fortau (o_FO1-3)

Arealet reguleres til fortau.

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.

§ 5.2.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT1-6)

Arealet reguleres til annen veggrunn, teknisk anlegg.

I områdene kan det anlegges nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drengrofter, murer, stabiliserende tiltak mv. Områdene skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

Nødvendig areal til skjæring/fylling utover det som er regulert som annen veggrunn, skal være del av områdene regulert til utbyggingsformål.

§ 5.3 Grønnstruktur

§ 5.3.1 Turdrag (o_TD)

Arealet reguleres til offentlig turdrag/gangsti mellom Hovlandsvegen og Grettegutua.

§ 5.4 Hensynssoner

§ 5.4.1 Frisiktsone (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.

§ 5.4.2 Støysone (H220)

Hensynssonen for gul støysone. Støyfølsom 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.

Bestemmelse § 4.9 omtaler hvordan støyforholdene skal ivaretas.