

Reguleringsplan for Hov sentrum syd (Grettegutua – Hovlandsvegen), planid 0536079

Bakgrunn

Reguleringsplanen for Hov sentrum syd (Grettegutua – Hovlandsvegen) er et privat reguleringsplanforslag fremmet av Vinger AS ved Plan 1. Oppstartsmøtet ble avholdt 28.02.2023 og varsel om oppstart lå til offentlig ettersyn i perioden 23.3 - 28.4.2023. Det har vært dialog om planforslaget mellom Plan1 og Søndre Land kommune (SLK) frem mot oversendelse av foreliggende forslag til reguleringsplan oversendt kommunen 3.1.2024.

SLK har vurdert foreliggende planforslag og diskutert dette internt i møte 16.1.2024. På bakgrunn av innkomne innspill er det utarbeidet et forventningsdokument til planfremmer datert 26.1.2024. Forventningsdokumentet vedlegges ikke da SLK fortsatt er i dialog med planfremmer om endringer av foreliggende planforslag. Vi ønsker ikke at dokumentet blir offentlig gjennom møtet i regionalt planforum, men ved behov kan dokumentet deles på Teams i møtet.

Bakgrunn for reguleringsplanen er riving av Hov bilverksted og flytting av bilverkstedet med buss- og lastebilparkering til NÆ1 i tilgrensende reguleringsplan for Hovlandsvegen (planid 0536057, vedtatt 12.6.2023). Flytteprosessen gjennomføres ved transformering av tomta til Hov bilverksted til forretning med størrelse 1400 m². Mht. planområdet er det således svært konkrete arealbehov for forretningen inklusiv trafikkareal med parkering på bakken foran butikken. Fremtidig transformering av øvrig areal i planområdet er et åpent spørsmål.

Illustrasjonsplan viser konkret forslag til arealbruk for butikk med trafikkarealer i østre halvdel og mer skissemessig forslag til transformasjon av Cirkel C og ny bebyggelse langs Randsfjordvegen i vestre halvdel. Transformasjonen av nordre del av illustrasjonsplanen er delvis mest et skissemessig forslag, men her ligger bygninger som kan videreføres slik de er, jf. figur 1.

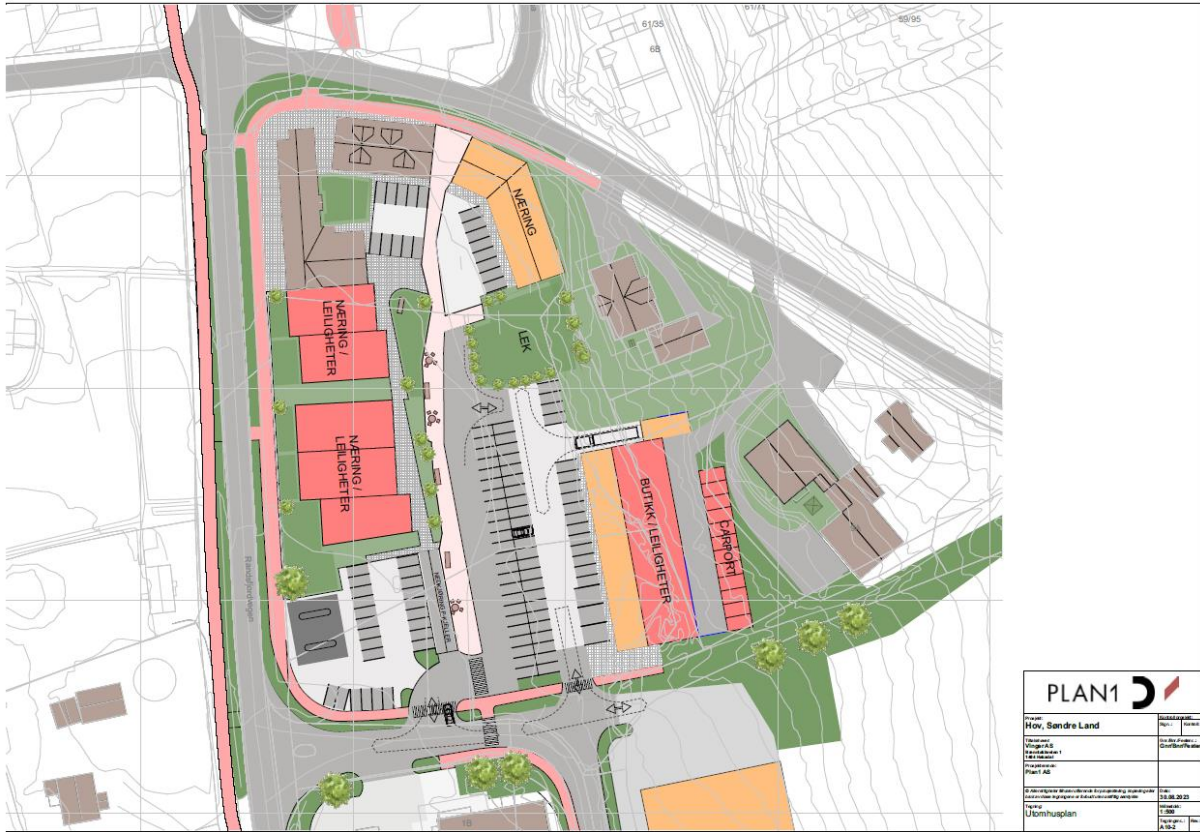
Problemstillinger

Forventningsdokumentet skisserer flere problemstillinger der vi er i dialog med planfremmer for endring av planforslaget. Vi går ikke nærmere inn i detaljer her, men dette kan kommenteres nærmere i møtet ved behov.

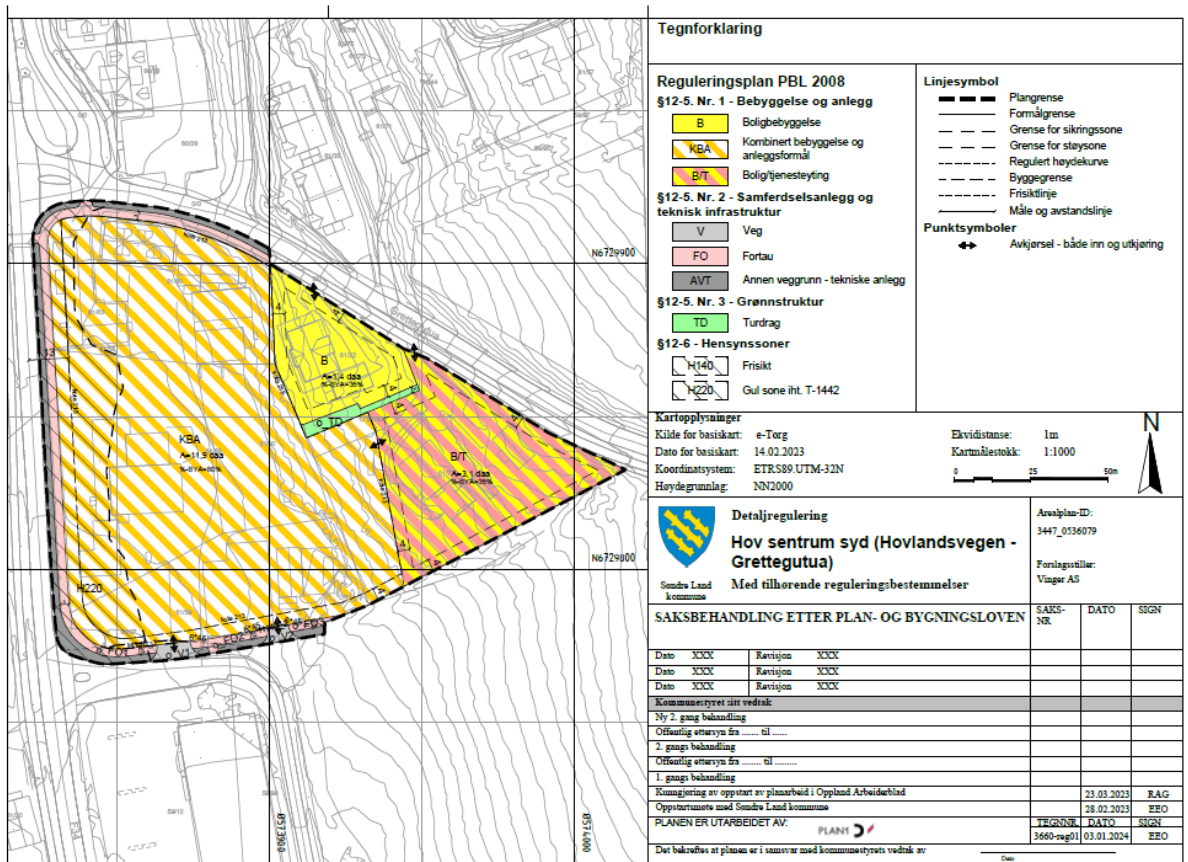
Kommunens hovedinnvending til planforslaget er at det er for fleksibelt, jf. KBA. Det gjelder generelt arealformål med generelle bestemmelser. Flexibilitet er hensiktsmessig mht. bruken av planen for fremtidige formål som er lite definert. Imidlertid må planen også gi forutsigbarhet.

- KBA må differensieres i flere mindre områder med tilhørende bestemmelser/rekkefølgebestemmelser.

Kommunens administrasjon ønsker prinsippalt høy arealutnyttelse for KBA. Det vil si minimum 2 og maksimum tre etasjer, med byggehøyde kote 213. Det er uproblematisk for alle arealer bortsett fra forretningen. Planfremmer ønsker ikke å bygge forretningen i mer enn en etasje. I så fall legger de planarbeidet brakk. Pt. er det to forslag til kompromiss.



Figur 1. Illustrasjonsplan



Figur 2. Forslag til reguleringsplankart

- Kommunens forslag til er: Forretning XXXX tillates oppført i en etasje. Forretningen skal ved oppføring være klargjort for påbygg av en etasje, eventuelt påbygg av to etasjer hvis dette er iht. bestemmelse for byggehøyde. Påbygg over forretning skal benyttes til bolig/kontor.
- Planfremmers forslag er: Forretning XXXX tillates oppført i en etasje. Bygget skal fundamenteres for forretningen og evt. framtidig påbygg av inntil to etasjer. Påbygg over forretning skal benyttes til bolig/kontor.

Det foreligger ikke umiddelbare behov for flere boliger i KBA, men flere boliger er vesentlig for fremtidig utvikling av Hov tettsted. Kommunen mener planfremmers forslag er for fleksibelt og at formuleringen svært sannsynlig sannsynlig medføre at bygningen blir oppført i en etasje, jf. tilsvarende som for bebyggelsen i Hov sentrum sør for Hovlandsvegen (Rema og Europris er forretningsbygg i en etasje). Hvis planfremmer viderefører sitt forslag bør politikerne ta stilling til hva man ønsker. Imidlertid ønsker vi tilbakemelding fra regionale myndigheter på problemstillingen i møtet.

Planfremmer har fått tilbakemelding mht. at trafikkarealet i KBA må vises i planforslaget. Dette kan gjøres som en kombinasjon med konkret utforming av trafikkareal som er nødvendig for etablering av forretningen, og mer fleksibel plan med verbale bestemmelser for fremtidig transformasjon av arealer. Imidlertid må trafikkløsningen til forretningen også ivareta dagens funksjoner (Cirkel K, Malia bygget, Treninga etc.). Det er behov for diskutere hvordan dette kan gjøres.

Planforslaget har 13 meter byggegrense langs Randsfjordvegen, med status som gate med hastighet 40 km. Byggegrensen gjennom sentrum er ellers 19 meter, da satt med utgangspunkt i høyere fartsgrense.

Det må etableres gangareal gjennom parkeringsplassen, jf. illustrasjonsplan figur 2. Planforslaget må definere denne i plankartet, men oppføring av gangarealet må fremgå av rekkefølgebestemmelse. Pt. er det ikke behov for slik gangareal (avhengig av endring av områdereguleringsplan for Hov sentrum nord for Grettegutua.

Videre er det spørsmål om grunnundersøkelser er tilstrekkelig avklart i planforslaget, jf. vedlegg.

Et utvalg av plandokumentene er vedlagt:

Plankart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Illustrasjonsplan

Støyrapport

Miljørapport

LEN 30.01.2024