

Planinitiativ/referat fra oppstartsmøte

Reguleringsplan for

Hov eiendom og utleie(?)

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

Skjema utfylt av forslagsstiller dato: 27.01.2023

Oppstartsmøte dato:

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

1. Ansvarlige	
Fagkyndig	
Firma	Areal+ AS
Organisasjonsnummer	920 798 462
Adresse	Storgata 64A (avd.Lillehammer)
Postnummer	2609
Poststed	Lillehammer
Telefonnummer	41505674 / 47658373
E-post	erik.sollien@arealpluss.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Erik Sollien
Fagkyndig har møteplikt på oppstartsmøtet	
Forslagsstiller (øvrige deltakere fylles ut på punkt 18)	
Firma/privatperson	Hov Eiendom og Utleie AS
Organisasjonsnummer	821 249 902
Adresse	Torvveien 4 A
Postnummer	1482
Poststed	Nittedal
Telefonnummer	-
E-post	kjell-ba@online.no

Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Kjell Bakken
--	--------------

2. Eiendomsopplysninger

Gårds- og bruksnummer(e)	60/292, 60/159, 60/13, 61/61, 60/47, 303/1, 302/29
Adresse/stedsnavn	Sentrumsvegen 18 i Hov
Eiers navn	Hov Eiendom og Utleie/Søndre Land kommune

3. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a)

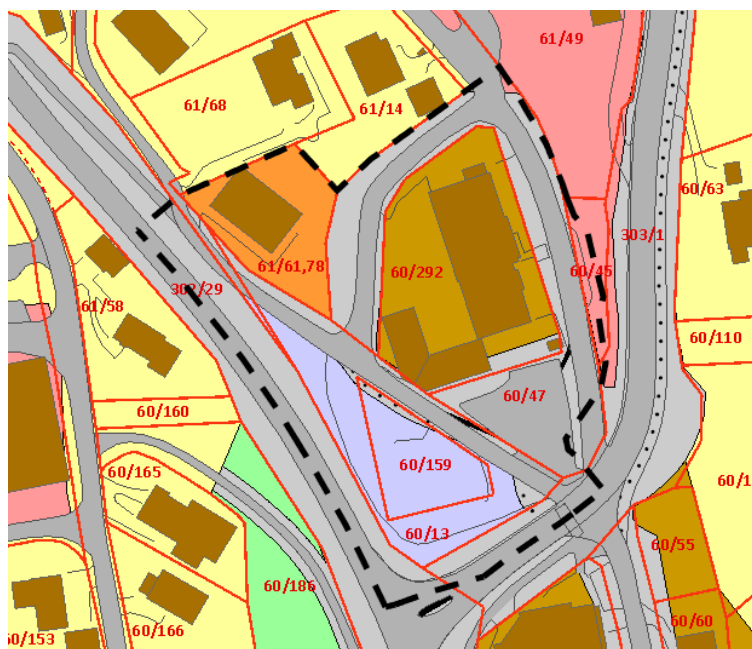
Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan for eiendommen som huser XL-bygg/Toten tre (60/292), nabotomt med telekomanlegg (61/61) og kommunens tomt som XL-bygg/Toten tre leier (60/159, 60/13). I tillegg kommer nødvendig areal til veg og fortau. Arealene som XL-bygg/Toten tre disponerer er planlagt samlet i ett sammenhengende areal, og det skal legges til rette for mulig oppføring av ny bebyggelse. Fortau/gang- og sykkelveg legges utenfor dette arealet, og o_SKV1 som er regulert på tvers av arealet fjernes. Hva området med telekommunikasjonsanlegg skal reguleres til må avklares i planprosessen.

Det er tenkt å dele opp den ene leiligheten i det samme bygget som huser XL-bygg/Toten tre, til tre boenheter, en i første etasje og to i andre etasje, og med tilhørende nytt inngangsparti. Det skal planlegges for bedre parkeringsløsninger for både butikken og boenhetene, slik at man unngår trafikkfarlige situasjoner på Sentrumsvegen.

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

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

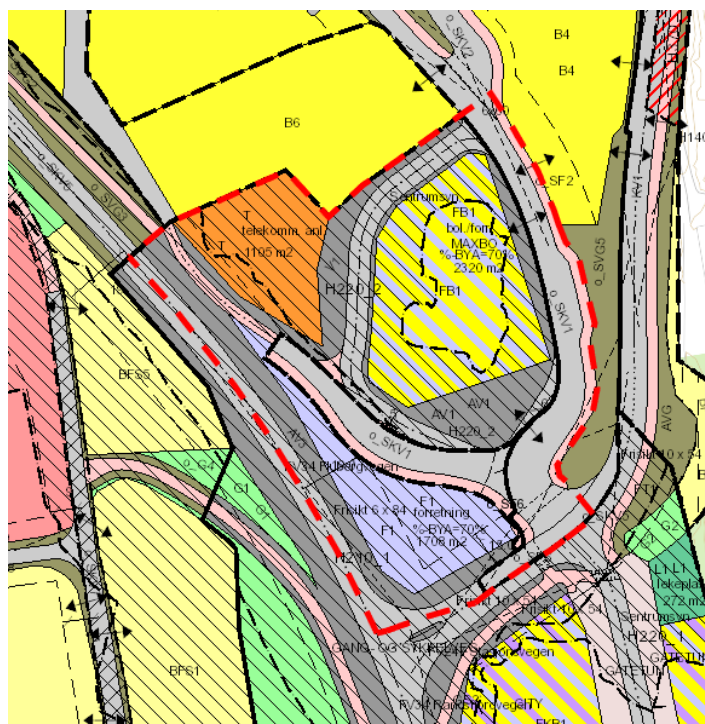
Planområdet er avsatt til sentrumsformål, forretninger, telekommunikasjonsanlegg og vegformål i kommuneplanen.



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

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

Planområdet er i dag regulert til kombinert formål bolig og forretning med tilhørende parkerings- og veiarealer. Gjeldende reguleringsplan for området er Hov sentrum, planid: 0536051. Ny regulering erstatter deler av denne reguleringsplanen.



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

Planområdet ligger sentralt på Hov og er omgitt av vegene Stasjonsvegen, Flubergvegen og Sentrumsvegen. I tillegg til veger, så innebefatter planområdet i dag eksisterende kombinasjonsbygg med bolig og næring og et eldre telekombygg.



Planarbeidet tar for seg teknisk infrastruktur som vil få virkninger utenfor planområdet. Planforslaget skal legge til rette for utvidelse/utvikling av næringsarealet med mulighet for nytt forretningsbygg/lager. Planarbeidet skal utføres i dialog med forslagstiller og kommunen.

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

Bygget disponeres i dag av XL-bygg/Toten tre. I tillegg til butikken er det to mindre leiligheter og en større. Forslagsstiller ønsker å justere antall leiligheter i bygget. Dette vil kunne medføre økt behov for parkeringsplasser. Dagens løsning med parkering vinkelrett inn mot bygningen, mellom Sentrumsvegen og bygget, er ikke god nok. Det må derfor ses på alternative parkeringsløsninger i planprosessen.


Eksisterende formål for bolig/forretning og forretning er planlagt samlet i ett sammenhengende areal, og det skal legges til rette for oppføring av mulig nytt næringsbygg/forretningsbygg. Fortau/gang- og sykkelveg legges utenfor dette arealet, langs fv. 247 Stasjonsvegen og fv. 34 Flubergvegen. o_SKV1 som er regulert på tvers av arealet fjernes. Hva området med telekommunikasjonsanlegg skal reguleres til må avklares i planprosessen. Ellers planlegges det å videreføre eksisterende arealbruk i området.

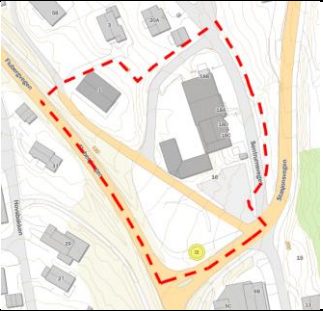

8. Redegjørelse for utbyggingsvolum og byggehøyder, jf. § 1, andre ledd, bokstav d)

Volum og høyde på nytt forretningsbygg vurderes i planprosessen.

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

<p>Det legges vekt på estetisk kvalitet og miljømessig god funksjonell kvalitet for området. Spesielt skal det sikres gode parkeringsløsninger og forbindelser for området når det gjelder varetransport, utelagring og løsning for gang og sykkelveg i området.</p>	
<p>10. Redegjørelse for tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser, jf. § 1, andre ledd, bokstav f)</p>	
<p>Det gjøres ikke vesentlige endringer og tilpasninger på bebyggelsen som gir endringer på landskapsvirkningene eller omgivelsene.</p>	
<p>11. Redegjørelse for vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h)</p>	
<p>Det er ikke kjente vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet. Planen tar sikte på å rydde opp i de trafikkale utfordringene, noe som anses som positivt for området generelt.</p>	
<p>12. Redegjørelse for hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet, jf. § 1, andre ledd, bokstav i)</p>	
<p>Det utarbeides risiko og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet. Ros-analysen skal være med på å sikre samt forebygge aktuelle hendelser eller faresignaler som kan påvirke viktige miljø og samfunnsinteresser.</p>	
<p>13. Redegjørelse for hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Innlandet Fylkeskommune • Statsforvalteren Innlandet • Statens Vegvesen • NVE- region øst • Eventuelt lag og organisasjoner etter liste fra Søndre Land kommune 	
<p>14. Redegjørelse for prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte, jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)</p>	
<p>Det er vurdert at det ikke er behov for åpent plankontor eller regionalt planforum i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet. Varsling med annonse i lokalavisen med brev til naboer og berørte sendes som en ordinær varsling iht plan og bygningsloven.</p>	
<p>15. Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt, jf. § 1, andre ledd, bokstav l)</p>	
<p>15a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6</p>	
<p>Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a)? Begrunnelse:</p> <p>Ikke relevant.</p>	<p>Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/></p>

Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b)		Ja: <input type="checkbox"/>	Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Begrunnelse:			
Planen vil ikke legge til rette for tiltak som omfattes av vedlegg I.			
15b) Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8			
Faller inn under kriteriene i § 8, 1. ledd bokstav a)		Ja: <input type="checkbox"/>	Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Begrunnelse:			
Planlagte tiltak er ikke definert i vedlegg II. Tiltaket vurderes ikke å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.			
15c) Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9			
Forslagstiller anser at tiltakene som ønskes planlagt utgjør en videreføring av eksisterende arealbruk med en opprydding i trafikale utfordringer, og derfor ikke krever videre utredelser i form av konsekvensutredninger.			
15d) Forslagsstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10			
Det vurderes at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.			
15e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav b)			
Planen vurderes å ikke omfattes av krav til konsekvensutredning.			
16. Bekreftelser			
<input checked="" type="checkbox"/> Fagkyndig bekrefter å være kjent med de(n) gjeldende reguleringsplanen(e) og kommuneplanen for området			
<input checked="" type="checkbox"/> Fagkyndig bekrefter å være kjent med Søndre Land kommunes veileder for å utarbeide private reguleringsplaner			
Tema	Kommentarer		
Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	 <p>Det er registrert aktsomhetsområde for flom innenfor planområdet. Behov for nærmere vurderinger avklares i oppstartsmøte. Kilde: www.nve.no og www.innlandsgis.no</p>		
Berører forslaget viktig natur? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Rødlisterarten tyrkerdue er registrert i planområdet i 2016.		

	
<p>Er området utsatt for støy eller annen forurensing?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	 <p>Planområdet omfattes av gule og røde støysoner. Det planlegges ikke for ny støyømfintlig bebyggelse eller arealbruk innenfor støysonene. Behov for støyberegning vurderes i oppstartsmøtet.</p> <p>Kilde: Innlandsgis</p>
<p>Er det forurenset grunn i området?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Ikke kjent.</p> <p>Kilde: Innlandsgis</p>
<p>Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Ikke kjent.</p> <p>Kilde: Innlandsgis</p>
<p>Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Ikke kjent.</p>
<p>Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Kan ev. diskuteres i oppstartsmøtet.</p>

17. Annet

Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?	Rydder opp i de trafikale utfordringene i området.
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	Avklaring med offentlig myndighet om trasé for fortau/gang-sykkelveg. Finne gode løsninger for parkering og myke trafikanter i Sentrumsvegen.
Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og	Avklares nærmere i oppstartsmøtet med kommunen.

forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)	
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskriften § 2, andre ledd bokstav e)	Avklares nærmere i oppstartsmøtet med kommunen.
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)	Diskuteres i oppstartsmøtet.
Spørsmål som forslagsstilleren ønsker avklart	
Eventuelle utredningsbehov.	

18. Øvrige deltakere på oppstartsmøtet	
Opplysninger om deltaker 3	
Firma	Areal+ AS
Navn	Espen Brustuen
E-post	espen.brustuen@arealpluss.no
Telefon	41 50 56 74
19. Vedlegg	
Forslag til planavgrensning (PDF og SOSI-fil)	