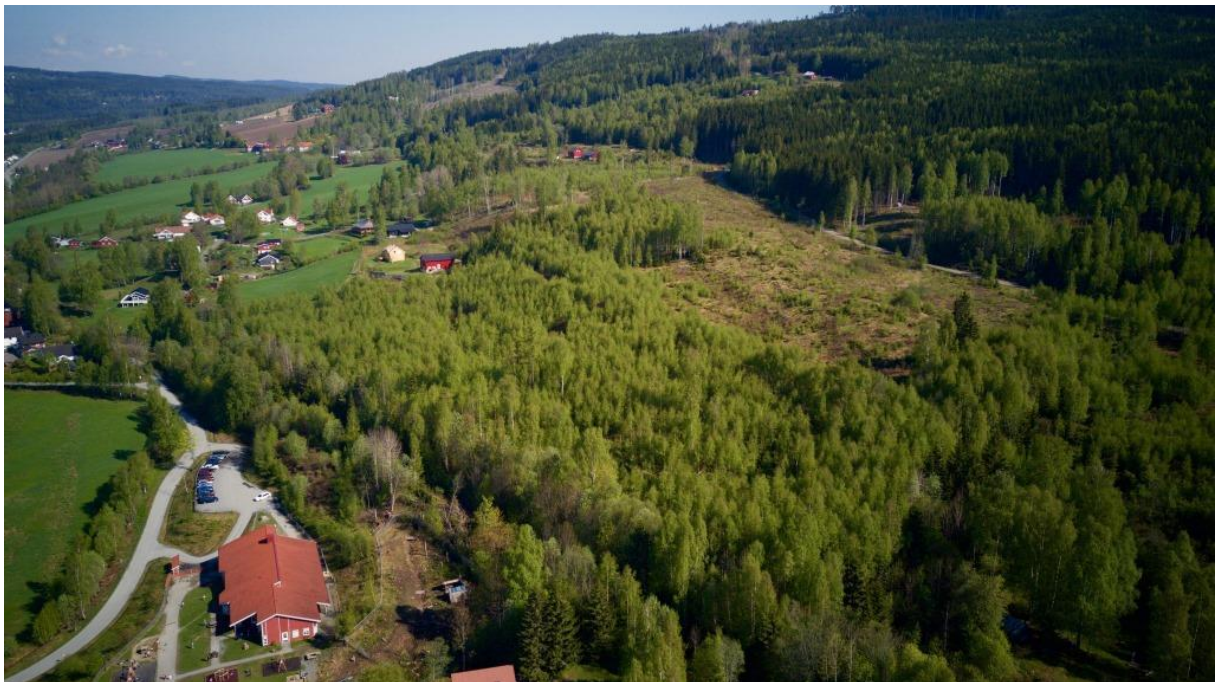




~~~~~  
SØNDRE LAND  
KOMMUNE

# PLANPROGRAM

DETALJREGULERINGSPLAN FOR  
KLINKENBERGTOPPEN BOLIGOMRÅDE I HOV,  
Søndre Land kommune



Siste revidert 18.09.2019

Vedtatt av formannskapet: 25.09.2019 Sak 93/19

Planid: 0536 072

Arkivsak: 19/568

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SAMMENDRAG.....</b>                                                            | <b>3</b>  |
| <b>1. INNLEDNING.....</b>                                                         | <b>3</b>  |
| 1.1 Bakgrunn .....                                                                | 3         |
| 1.2 Hensikten med planarbeidet .....                                              | 5         |
| 1.3 Planprogram og behovet for konsekvensutredning .....                          | 6         |
| <b>2. DAGENS SITUASJON .....</b>                                                  | <b>7</b>  |
| 2.1 Beliggenhet.....                                                              | 7         |
| 2.2 Beskrivelse av planområdet .....                                              | 7         |
| 2.3 Beskrivelse av omgivelsene .....                                              | 10        |
| 2.4 Tiltaket og behovet for å regulere .....                                      | 10        |
| <b>3. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET .....</b>                               | <b>13</b> |
| 3.1 Nasjonale føringer.....                                                       | 13        |
| 3.2 Regionale føringer.....                                                       | 14        |
| 3.3 Kommunale føringer.....                                                       | 14        |
| <b>4. PLAN – OG UTREDNINGSTEMA .....</b>                                          | <b>17</b> |
| 4.1 GENERELT .....                                                                | 17        |
| 4.2 AVGRENSING AV OMFANG FOR UTREDNINGSTEMAER .....                               | 17        |
| 4.3 ANTATTE PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET .....                                | 17        |
| 4.4 KONSEKVENsutREDNING.....                                                      | 20        |
| 4.4.1 Alternativer.....                                                           | 20        |
| 4.4.2 Tema som skal konsekvensutredes.....                                        | 21        |
| 4.6 RISIKO – OG SÅRBARHETSANALYSE .....                                           | 22        |
| 4.7 AVBØTENDE TILTAK.....                                                         | 23        |
| <b>5. PROSESS OG ORGANISERING .....</b>                                           | <b>23</b> |
| 5.1 ORGANISERING OG STYRING .....                                                 | 23        |
| 5.2 VARSLING AV PLANOPPSTART.....                                                 | 24        |
| 5.3 MEDVIRKNING, INFORMASJON OG PLANPROSESS .....                                 | 24        |
| <b>6. FRAMDRIFTSPLAN.....</b>                                                     | <b>25</b> |
| <b>7. INNSPILL OG MERKNADSBEHANDLING ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN .....</b> | <b>26</b> |
| REGIONALE/STATLIGE MERKNADER: .....                                               | 26        |
| LOKALE MERKNADER: .....                                                           | 28        |
| <b>8. VEDLEGG.....</b>                                                            | <b>29</b> |

## SAMMENDRAG

I tråd med kommuneplanens samfunnsdel er det ønskelig å legge til rette for mer boligutbygging i kommunen, ikke minst sentrumsnært. Kommuneplanens arealdel har avsatt et boligområde på 33 daa på Klinkenbergtoppen, det er derimot ønskelig å planlegge et større boligfelt med 50-80 boligtomter. Siden reguleringsplanen med dette ikke vil være i tråd med kommuneplanens arealdel, må det utarbeides planprogram med konsekvensutredning. Planprogrammet setter rammer for det videre planarbeidet.

Område for reguleringsplanlegging tar også med seg tilførselsvegen Rønningsvegen/Grettegutua for å sikre nødvendig bredde på vegen og eventuelt fortau, samt tilførselsveg via Åsvegen.

Det planlegges for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, men nødvendig tilførselsveger, fortau/gangarealer og nødvendige lekeplasser.

En rekke ulike problemstillinger skal løses i planarbeidet. Det er nødvendig med utredninger som støyrapport, overvanns- og VA-plan, tekniske tegninger og kulturminneundersøkelse.

Så langt er det vurdert at fire temaer skal konsekvensutredes. Dette er kulturminner, landbruks-, natur- og friluftsinnteresser, flomveger/overvannshåndtering og landskapspåvirkning. Konsekvensutredningen sammenligner to utbyggingsalternativer med dagens situasjon som er uten utbygging. Det ene utbyggingsalternativet er i tråd med kommuneplanen.

ROS-analyse vil utarbeides og lagt ved reguleringsplanen og har vekt på samfunnssikkerhet.

Vedlegg til planprogrammet er konsekvensutredningen i kommuneplanens arealdel, og arkeologisk rapport.

## 1. INNLEDNING

### 1.1 Bakgrunn

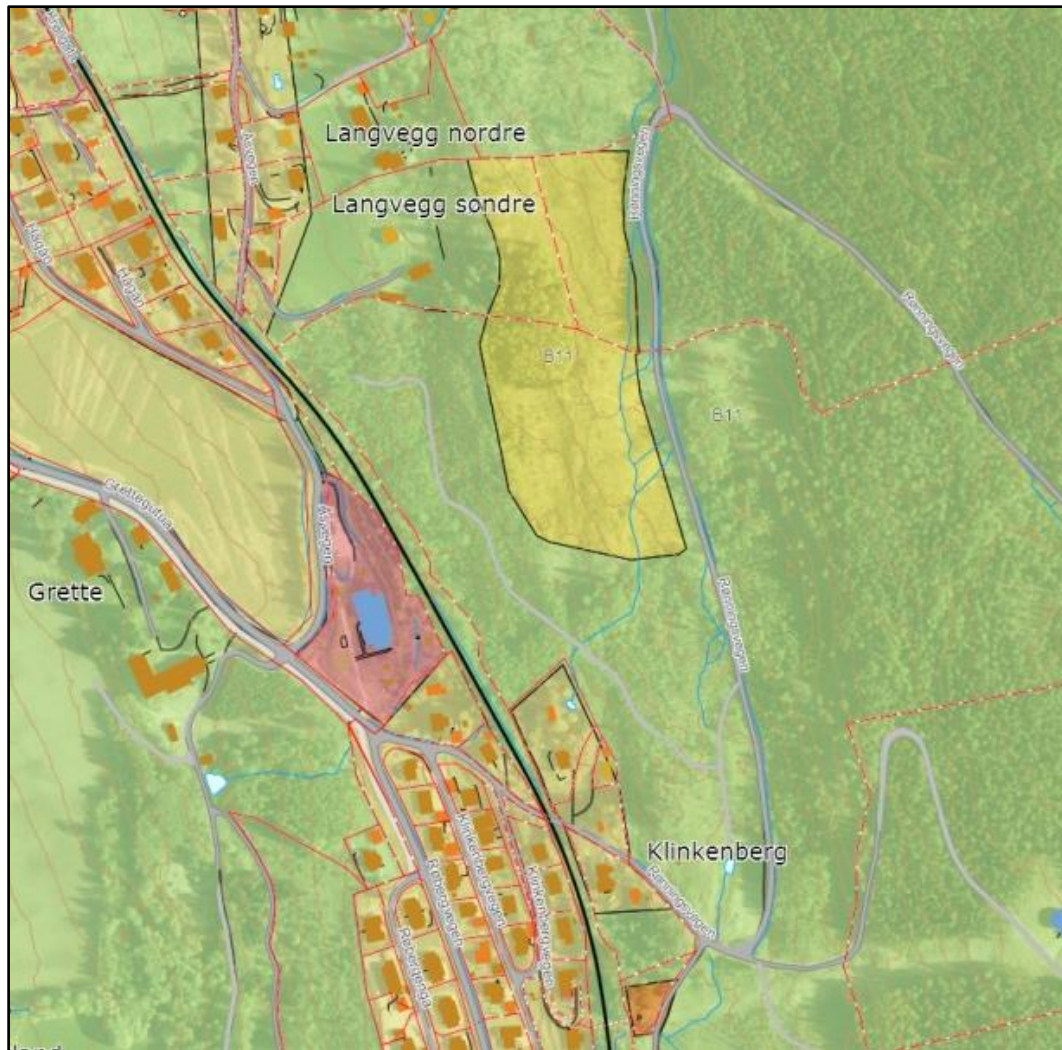
Søndre Land kommune har i kommuneplanens samfunnsdel 2014 følgende hovedmål med relevante delmål for dette planarbeidet:

***Vi vil at Søndre Land skal være en attraktiv bo- og aktivitetskommune for folk i alle livets faser.***

***Vi skal***

- *ha et variert boligtilbud med både leiligheter, rekkehus og eneboliger på attraktive tomter.*
- *markedsføre kommunen som et attraktivt sted å bo.*
- *støtte opp om en sentrumsutvikling i Hov med økt aktivitet, økt handel og flere sosiale møteplasser.*

I forbindelse med kommuneplanens arealdel som ble vedtatt 11.04.2016, kom det privat innspill til et boligfelt i området. Det ble i denne planprosessen tatt med et noe større areal nordover enn innspillet. Vedtatt byggeområde i tråd med kommuneplanen berører dermed 3 grunneiere. Figur 1 nedenfor viser byggeområde etter vedtatt kommuneplan.

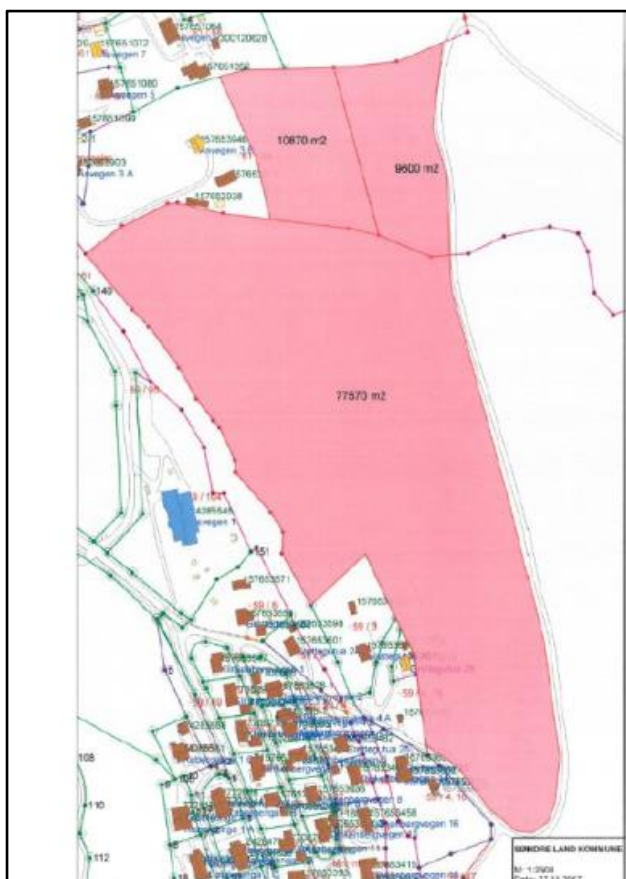


Figur 1: Byggeområde vedtatt i gjeldende kommuneplan, den gang kalt «Grettetoppen».

Det har vist seg ønskelig fra kommunens side å utvide planområdet utover det som er lagt inn i kommuneplanen. Det har derfor vært dialog med 3 grunneiere, og det er framforhandlet en opsjonsavtale med kommunen som innebærer at kommunen tar ansvaret for utarbeidelse av reguleringsplan og senere utbygging av området, se Figur 2 nedenfor.

Det har nylig vært kontakt med grunneier av eiendom 61/38 som grenser fra nord. Vedkommende er positiv til å innlemme sitt areal for noen boligtomter i reguleringsplanen. Dette arealet er derfor også tatt med.





Figur 2: Området som kommunen har inngått opsjonsavtale med grunneierne er farget rødt.

## 1.2 Hensikten med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for flere boliger sentrumsnært i Hov. Det er svært få ledige tomter i dag i Hov og Fall. Kommunen har ofte henvendelser om tomter for eneboliger eller leiligheter sentrumsnært. Det er videre viktig at nye områder for boligbebyggelse er attraktive i sin beliggenhet. Det er vurdert at Klinkenbergtoppen framstår attraktivt gjennom gode utsikt og solforhold, nærhet til eksisterende barnehage og rimelig nærhet til sentrum. I kommuneplanens arealdel var antall boligtomter stipulert til 20 stk på et 33 daa stort areal. Gjennom utvidelsen til ca.115 daa kan det anslås mellom 50 og 80 tomter avhengig av tomtestørrelse, terrenghelling og hensyn til kulturminner. Det er viktig med god arealutnyttelse for å forsvare investeringer i infrastruktur. Siden en rekke boliger kan bygges med mer enn én boenhet, kan totalt antall boenheter blir anslagsvis 100-150 stk. Videre planarbeid vil avdekke mulighetsrommet.

Siden andre områder i sentrum som Klinikken og Grettejordet vil være forbeholdt utbygging med leiligheter, legges det i større grad opp til å kunne tilby eneboliger på selveiertomter på Klinkenbergtoppen. Det legges derfor opp til frittliggende småhusbebyggelse, med 1-2 mannsboliger inntil 2 etasjer. Det åpnes imidlertid for noe bruk av konsentrert småhusbebyggelse, der boliger er sammenbygd i kjeder/rekker og ikke over 3 etasjer. Høyde og volum av bebyggelse skal planlegges utfra de muligheter beliggenhet i terrenget gir og med hensyn til bakenforliggende bebyggelse.

### 1.3 Planprogram og behovet for konsekvensutredning

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

Siden det for Klinkenbergtoppen planlegges for en boligutbygging som ikke er i tråd med kommuneplanen grunnet en større utvidelse, resulterer dette i krav om planprogram og konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredning §6b, vedlegg 1 nr.25. Konsekvensene av utbyggingsalternativer måles i forhold til "0-alternativet" som er dagens situasjon (se kap. 4.4).

Planprogrammet skal:

- ♣ klargjøre formålet og avklare premisser og rammer for planarbeidet
- ♣ beskrive aktuelle problemstillinger i planarbeidet
- ♣ vise behov for nødvendige utredninger
- ♣ vise opplegg for informasjon og medvirkning
- ♣ vise organisering og framdriftsplan

Forslag til planprogram legges ut på høring og offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Det inviteres til å komme med innspill og kommentarer til planprogrammet. Endelig planprogram fastsettes av formannskapet på bakgrunn av forslaget og uttalelsene til dette. (I Søndre Land er myndighet til å vedta planprogram delegert fra kommunestyret til formannskapet). Det skal redegjøres for innkomne merknader og hvordan disse er vurdert og ivaretatt i planprogrammet. Selve planforslaget (detaljreguleringsplan) skal utarbeides på grunnlag av fastsatt planprogram.

## 2. DAGENS SITUASJON

### 2.1 Beliggenhet

Området ligger i lisa ovenfor Hov sentrum og jernbanelinja. Se Fig 3.

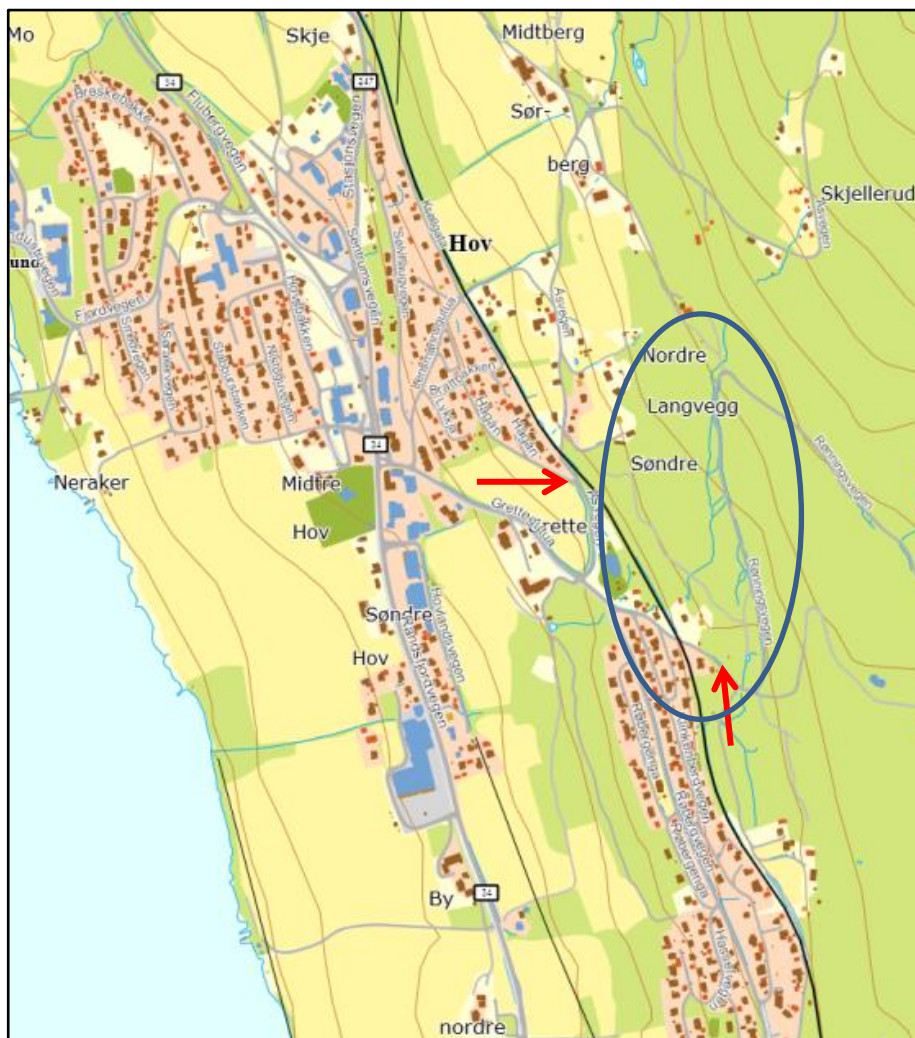


Fig.3 viser områdets beliggenhet i Hov mellom jernbanelinja og Rønningssvegen.

Røde piler viser to mulige innfartsveger

### 2.2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet består av ca. 115 daa skogareal med høy bonitet skog som er delvis avskoget. Det er avgrenset av jernbanen, spredt boligbebyggelse, Åsvegen, Grettegutua og Rønningssvegen. Rønningssvegen er opprinnelig bygd som skogsbilveg i midten av 1980-åra, og fungerer i dag som tilførselsveg til 6 boligeiendommer og 3 fritidseiendommer lenger inn. Enkelte bekke drag går gjennom området, disse har ikke vannføring gjennom hele året, men vil utgjøre flomveier ved stor avrenning. Det går en traktorveg/driftsveg gjennom området i nedre deler. Det meste av området er avvirket for skog i senere år. Deler av området har grunt jorddekke (bunnmorene) over fjell, sentralt i området er det et brattere parti mens øvre deler av området er slakt skrånende.

Arkeologiske undersøkelser så langt har vist at det både er automatisk freda kulturminner og kulturminner av nyere tid innenfor området. Hvilke av disse som vil ivaretas og hvordan

hensyn kan tas vil være tema i planarbeidet. Se kap.4.4.4. Befaringsrapport fra Fylkeskommunen er vedlagt planprogrammet. Det er også befart nordre deler av planområdet høsten 2019 som ikke var med i undersøkt areal i 2018. Det foreligger pr. dato ikke rapport for denne siste befaringen.

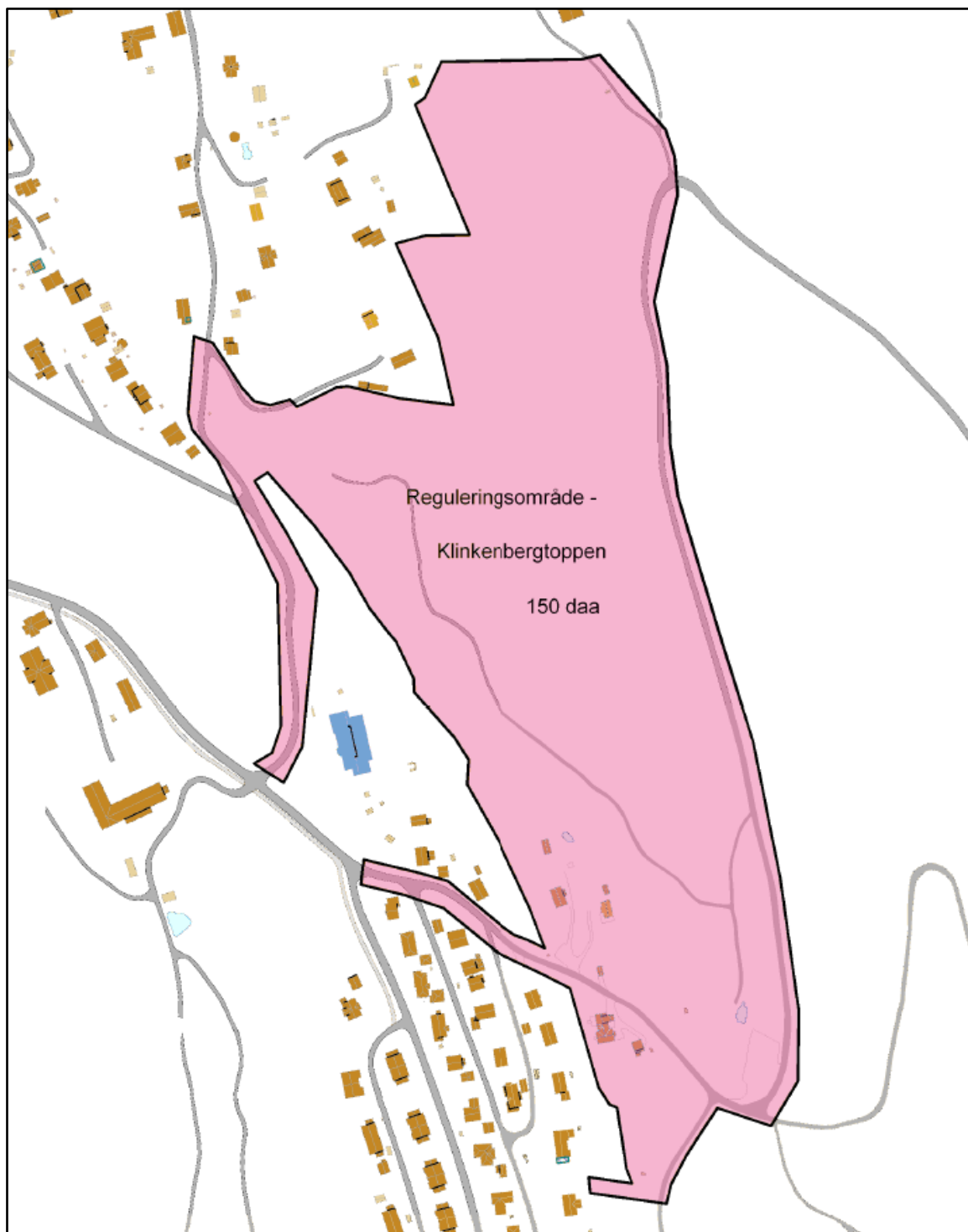
En viktig forutsetning for attraktive tomter er utsikt mot Randsfjorden og at det er solrikt. Begge disse forutsetningene er til stede. Som det framgår av bilde Figur 4 kan gjengroing nedenfor boligfeltet hindre sol og utsikt. Reguleringsplanens avgrensning bør derfor gjøres slik at skjøtsel av kantsonene kan foregå hensiktsmessig.

Nær Grettegutua er det tatt med i planområdet noen eksisterende boligeiendommer og noe kommunalt areal helt syd ved mulig krysningspunkt for gående/syklende over jernbanelinja. Deler av Grettegutua og Åsvegen er også tatt med innenfor planavgrensningen.



Fig.4. Dronebilde over planområdet, Grettegutua barnehage i nedre venstre hjørne.





*Fig.5 Planavgrensning til reguleringsplanen*

### Eiendommer i planområdet:

Følgende eiendommer berøres av planarbeidet:

47/2

59/1, 59/2, 59/3, 59/4, 59/6, 59/9, 59/10, 59/16, 59/20, 59/21, 59/47, 59/61, 59/65, 59/95, 59/104

60/7

61/1, 61/33, 61/38, 61/51, 61/63

63/4

### **2.3 Beskrivelse av omgivelsene**

På nedsiden av jernbanelinja ligger Grettegutua barnehage. Tilførselsveger til området vil være Grettegutua, som går over i Rønningsvegen ca. 175 m ovenfor jernbanelinja, og Åsvegen som også passerer jernbanelinja (Fig.3). Tilførselsveger i området nær jernbaneovergangene og over disse er relativt smale og vil trenge breddeutvidelse. Helt nord i området er det forbindelse nordover til Åsvegen, denne vegforbindelse er lite aktuell for daglig bruk, men kan fungere som beredskapsveg til boligfeltet fra nord.

Rønningsvegen fortsetter videre innover åsen til noen hytter og boliger samtidig som vegen er driftsveg i skogbrukssammenheng.

Området har potensial som friluftsområde siden det er sentrumsnært med nærliggende boligfelt og barnehage.

Området har et framtidig potensial som et første del i et større utbyggingsområde, trolig kan neste trinn bli i skogsområdet på vest side av Rønningsvegen. Dette vil utnytte deler av samme infrastruktur (veg/fortau, vann, avløp, overvannsledninger etc.)

### **2.4 Tiltaket og behovet for å regulere**

Det vil være hensiktsmessig å ta med i reguleringsplanen et område ved jernbaneovergangene, Åsvegen og Grettegutua, samt hele Rønningsvegen langs boligfeltet. Dette for å sikre nødvendig breddeutvidelse og plass for eventuell fortau/gangveg.

Som tidligere beskrevet planlegges det for stort sett boligbebyggelse på selveiertomter for 1-2mannsboliger inntil 2 etasjer, unntaksvis konsentrert småhusbebyggelse. Det vil i videre detaljplanlegging avklares ulike byggetrinn i feltet. Det legges opp til mulighet for to tilførselsveger inn i boligfeltet, Åsvegen og Rønningsvegen. Begge disse er derfor tatt med i

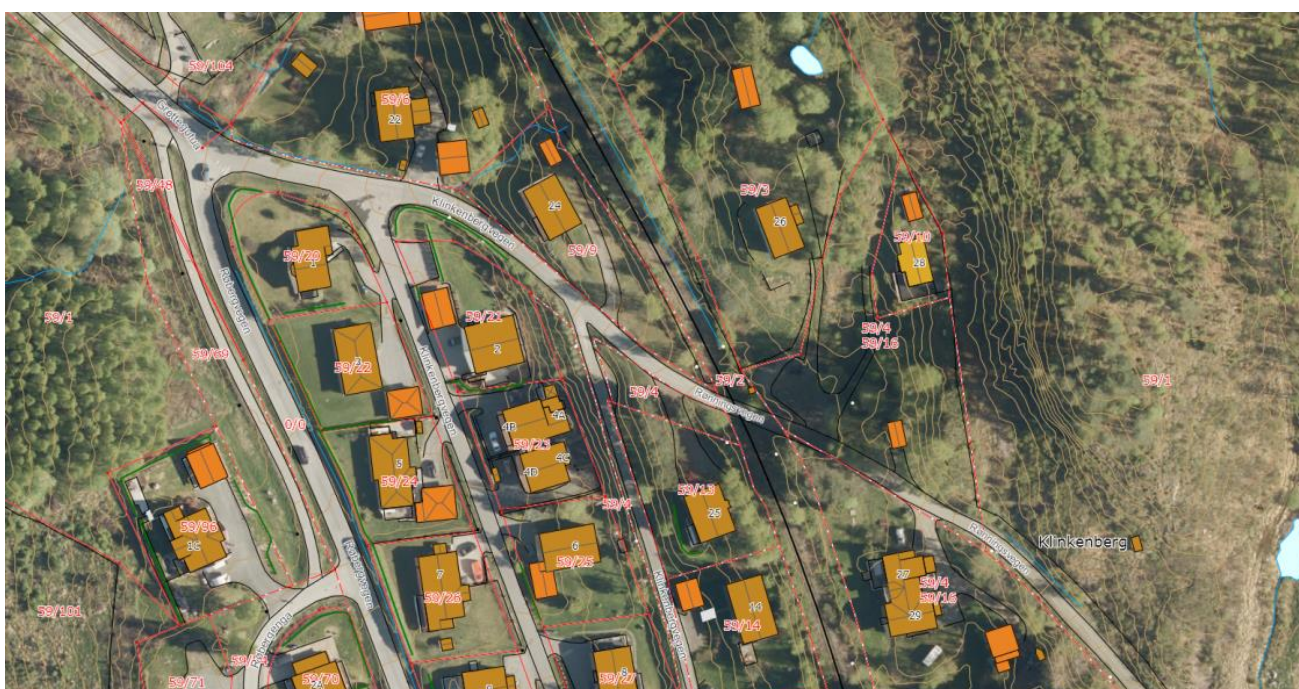
planavgrensningen. Det er imidlertid ennå åpent om Åsvegen vil tas med i en detaljreguleringsplan og om det her er nødvendig med fortausløsning. Videre planlegging vil avklare dette. Enkelte bebygde boligeiendommer nær Grettegutua ligger også inne i planområdet og har allerede planstatus boligformål i kommuneplanen. For øvrig er det meste av øvrig areal landbruk, natur- og friluftsmål i kommuneplanen.

Det legges opp til planlegging gjennom detaljregulering etter PBL § 12-3 der Søndre Land kommune er planfremmer.

Følgende arealformål er påregnelig:

1. Bebyggelse og anlegg:
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
  - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
  - Lekeplasser
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - Kjøreveg
  - Fortau
  - Annen veggrunn
3. Grønnstruktur:
  - Turdrag og friområder
  - Eventuelt overvannstiltak
4. Landbruk- natur og friluftsmål
5. Hensynssoner

Nedenfor et flyfotoutsnitt (Fig.6) og dronebilde (Fig.7) av området fra Grettegutua ved jernbaneovergangen. Vegen her er relativt smal og mangler fortau.





*Figur 6 : Kartutsnitt av deler av tilførselsvegen.*



*Figur 7: Dronebilde over søndre del av planområde og overgangen over jernbanelinja.*



### 3. RAMMER OG PREMISSE FOR PLANARBEIDET

#### 3.1 Nasjonale føringer

Nasjonale/sentrale føringer tas inn i den grad det har relevans, nedenfor en oppstilling.

##### *Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv:*

- ♣ Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 26.09.2014)
- ♣ Rikspolitisk retningslinje T-1442/2012–Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (Klima og Miljødepartementet)
- ♣ Statlig planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (Klima og Miljødepartementet, 04.09.2009)
- ♣ Rikspolitisk retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen og temaveileder T-1513
- ♣ Rundskriv T-2/98 Nasjonale mål og interesser i fylkes- og kommuneplanleggingen (Kommunal -og moderniseringsdepartementet)
- ♣ Regjerings handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013
- ♣ NVEs retningslinje nr. 2/2011-Flaum – og skredfare i arealplanar (rev. 22.05.2014)
- ♣ NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVE's saksområder i arealplanlegging
- ♣ Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (Veileder DSB 2017)
- ♣ Nytt rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling
- ♣ Rundskriv T-5/99 B Tilgjengelighet for alle
- ♣ Bane NOR: Veileder for nasjonale jernbaneinteresser i arealplanlegging, 2017  
<http://www.banenor.no/no/Sikkerhet/Veileder-for-god-planlegging/>

##### *Aktuelle lover/forskrifter:*

- ♣ Forskrift om miljørettet helsevern
- ♣ Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven
- ♣ Forskrift om konsekvensutredning
- ♣ Folkehelseloven
- ♣ Kulturminneloven
- ♣ Plan – og bygningsloven
- ♣ Forurensningsloven
- ♣ Naturmangfoldloven

### 3.2 Regionale føringer

- ♣ Regional planstrategi 2016-2020 Den overordnede ambisjonen er å gripe de mulighetene Oppland har i ei grønn framtid. På bakgrunn av dette og ikke minst behovet for langsiktig arbeid er det valgt ut tre politikkområder: Næringsliv, kompetanse og samferdsel
- ♣ Regional plan for klima og energi 2013-2024 Regional klima og energiplan for Oppland tydeliggjør fylkeskommunens rolle og handlingsrom. Planen konkretiserer også fylkeskommunale muligheter der utslippskildene til Oppland er størst, blant annet innen energiproduksjon, transport, landbruk, avfall, areal- og transportplanlegging og forbruk.
- ♣ Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2014-2017. Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap skal bidra til å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur og materielle verdier i Oppland.
- ♣ Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland (15.06.2016) der Hov har status som områdesenter i Søndre Land.
- ♣ Regional strategi for utvikling av framtidens bomiljø og lokalsamfunn. Gir føringer for bl.a. Connected Living
- ♣ Regional plan for folkehelse 2012-2016 Hensikten med regional plan for folkehelse er at den skal være et verktøy for målrettet og strukturert folkehelsearbeid i Oppland.
- ♣ Fylkesmannens forventningsbrev 19.10.2015 Utdyper de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging i et lokalt perspektiv.
- ♣ Regionale vannforvaltningsplaner og tiltaks-program 2016–2021, Vestviken.
- ♣ Fylkesmannens generelle forventninger til kommunal planlegging i Oppland

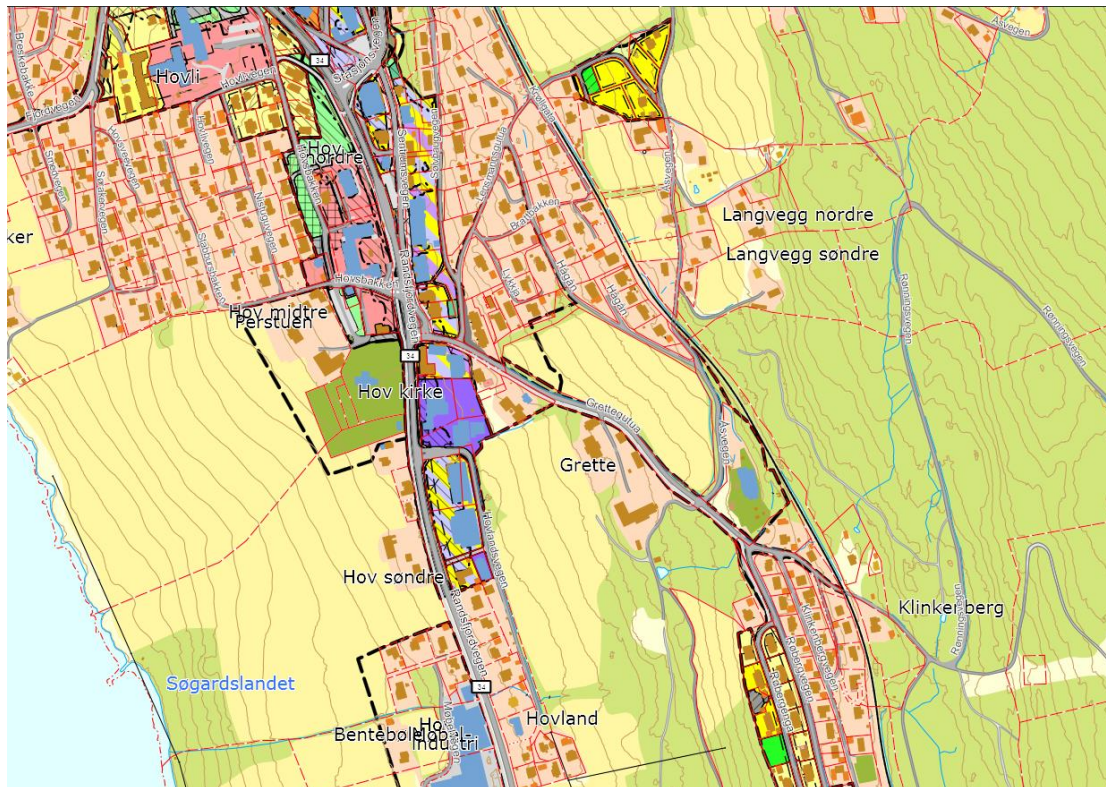
### 3.3 Kommunale føringer

- ♣ Kommuneplanens arealdel 2016-2026
- ♣ Kommuneplanens samfunnsdel
- ♣ Klima- og energiplan 2019-2028 (kommunedelplan)
- ♣ Hovedplan vann og avløp 2018-2028
- ♣ Kommunedelplan for idrett, fritid og friluftsliv 2018-2021
- ♣ Trafikksikkerhetsplan, revidert 2018
- ♣ Søndre Land godkjent som trafikksikker kommune, rutinebeskrivelse for planarbeid
- ♣ Kommunen tilsluttet seg regional strategi for utvikling av framtidens bomiljø og lokalsamfunn

#### Eksisterende planer i området

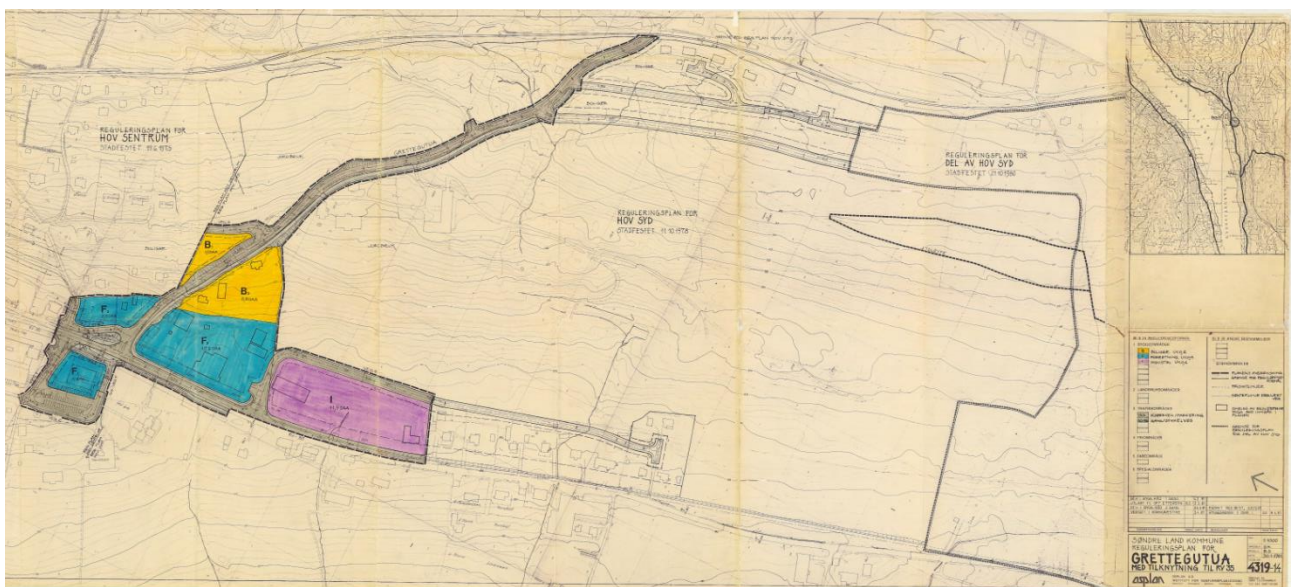
Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 11.04.16 og gjelder for hele kommunen.

Nedenfor er vist andre reguleringsplaner i nærheten.



Figur 8: Andre nærliggende reguleringsplaner er avmerket på kartutsnittet.

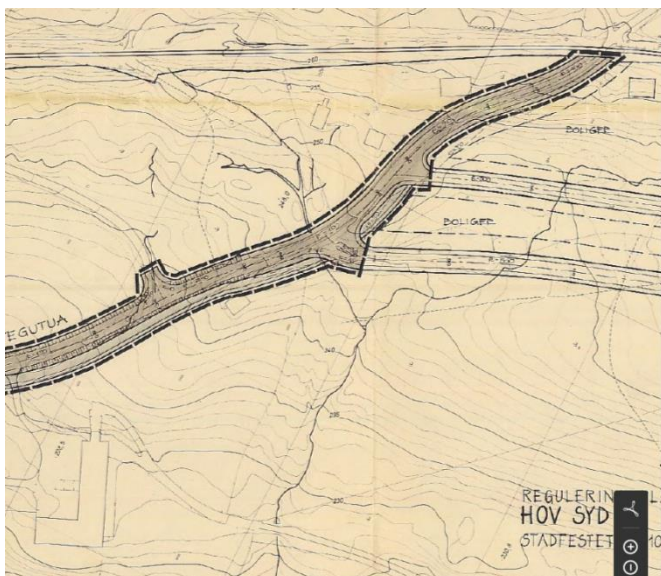
En eldre reguleringsplan som regulerer Grettegutua opp til jernbanen vil berøres og endres gjennom ny reguleringsplan gjennom at det gis fortausløsning langs øverste del av vegen der dette mangler i dag.



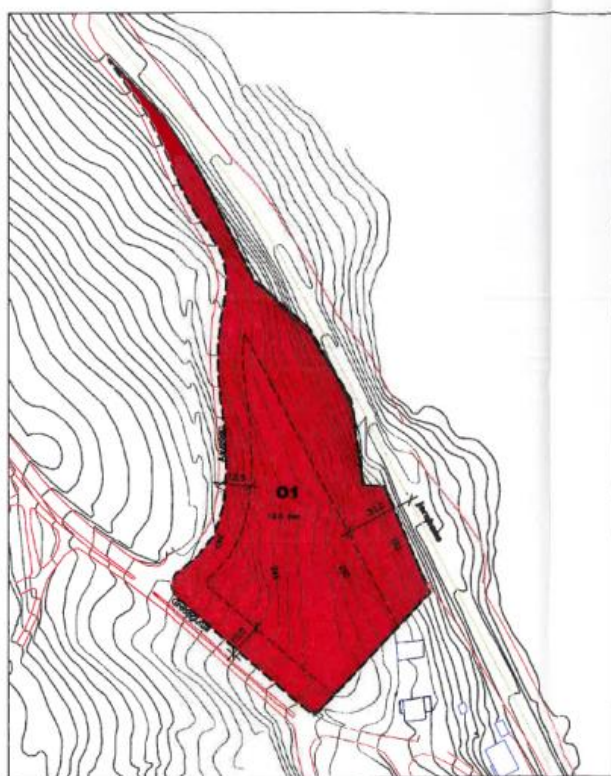
Figur 9: Eldre reguleringsplan «Grettegutua med tilknytning til Rv35», av 8.4.1981

I webinnsyn er deler av denne inkludert Grettegutua opp til jernbanelinja, kalt «Endring Hov sentrum, Grettegutua 1984» med ID 0536007





Detalj av reguleringsplan for Grettegutua opp mot jernbanen.



| TEGNFORKLARING                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |          |          |          |                                                   |  |  |  |                                     |  |  |  |                                                   |  |  |  |                        |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------|----------|----------|---------------------------------------------------|--|--|--|-------------------------------------|--|--|--|---------------------------------------------------|--|--|--|------------------------|--|--|--|
| <b>PBL § 25, REGULERINGSFORMÅL</b><br>BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, ledd nr.1)<br>Offentlig formål, BARNEHAGE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |          |          |          |                                                   |  |  |  |                                     |  |  |  |                                                   |  |  |  |                        |  |  |  |
| LANDSKAPSSOMRÅDER (PBL § 25, ledd nr. 2)<br>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, ledd nr. 3)<br>OFFENTLIGE FROMRÅDER (PBL § 25, ledd nr. 4)<br>FAREKOMRÅDER (PBL § 25, ledd nr. 4)<br>SPESIALKOMRÅDER (PBL § 25, ledd nr. 4)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>PELLEROMRÅDER (PBL § 25, ledd nr. 7)</b><br><b>FORMYLLINGSOMRÅDER (PBL § 25, ledd nr. 8)</b><br><b>STREKESYMBOLER</b><br>--- over Planens begrensning<br>--- Formidlingsgrense<br>--- Byggesområdesgrense<br>--- Reguleringsbegrensning<br>--- Reguleringsbegrensning<br>--- Elledningsgrense som opplyses<br>--- Område for utleie av bygninger<br>--- Område for utleie av bygninger som ligger i planens<br>--- Område som kan brukes som<br>--- Område som kan brukes som |                                             |          |          |          |                                                   |  |  |  |                                     |  |  |  |                                                   |  |  |  |                        |  |  |  |
| Skala: 1:1000<br>Kartstørrelse: 1:1000<br>0 10 20 30 40 50 meter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |          |          |          |                                                   |  |  |  |                                     |  |  |  |                                                   |  |  |  |                        |  |  |  |
| <b>REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR:</b><br><b>GRETTEGUTUA BARNEHAGE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |          |          |          |                                                   |  |  |  |                                     |  |  |  |                                                   |  |  |  |                        |  |  |  |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</th> <th>SAKSBEH.</th> <th>SAKSBEH.</th> <th>SAKSBEH.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lagging behandlings i det beste utvalg for planer</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Offentlig utvalg: 28.05.06 21.05.06</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lagging behandlings i det beste utvalg for planer</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kommunestyrets vedtak:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | SAKSBEH. | SAKSBEH. | SAKSBEH. | Lagging behandlings i det beste utvalg for planer |  |  |  | Offentlig utvalg: 28.05.06 21.05.06 |  |  |  | Lagging behandlings i det beste utvalg for planer |  |  |  | Kommunestyrets vedtak: |  |  |  |
| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | SAKSBEH.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | SAKSBEH.                                    | SAKSBEH. |          |          |                                                   |  |  |  |                                     |  |  |  |                                                   |  |  |  |                        |  |  |  |
| Lagging behandlings i det beste utvalg for planer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |          |          |          |                                                   |  |  |  |                                     |  |  |  |                                                   |  |  |  |                        |  |  |  |
| Offentlig utvalg: 28.05.06 21.05.06                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |          |          |          |                                                   |  |  |  |                                     |  |  |  |                                                   |  |  |  |                        |  |  |  |
| Lagging behandlings i det beste utvalg for planer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |          |          |          |                                                   |  |  |  |                                     |  |  |  |                                                   |  |  |  |                        |  |  |  |
| Kommunestyrets vedtak:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |          |          |          |                                                   |  |  |  |                                     |  |  |  |                                                   |  |  |  |                        |  |  |  |
| <b>SØNDRE LAND KOMMUNE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |          |          |          |                                                   |  |  |  |                                     |  |  |  |                                                   |  |  |  |                        |  |  |  |
| 28.05.06 21.05.06 21.05.06                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                             |          |          |          |                                                   |  |  |  |                                     |  |  |  |                                                   |  |  |  |                        |  |  |  |

Fig.10: Reguleringsplan for Grettegutua barnehage 2006, ID 0536048. Denne kan berøres noe i nordre deler.



## 4. PLAN – OG UTREDNINGSTEMA

### 4.1 Generelt

I dette planprogrammet er det forsøkt å fokusere på de problemstillinger og temaer som er beslutningsrelevante i forhold til å avgjøre om planområdet er egnet for tiltaket, og de forhold som skal utredes nærmere før behandlingen av planforslaget.

Nedenfor er skilt på problemstillinger i planområdet og temaer som skal konsekvensutredes.

Problemstillinger vil nærmere omtales og vurderes i planbeskrivelsen. De tema som tas med i konsekvensutredningen vil få en mer utdypet analyse der ulike utbyggingsalternativer sammenlignes.

ROS-analyse er et eget dokument i planen som omhandler hendelser som berører samfunnssikkerhet.

### 4.2 Avgrensing av omfang for utredningstemaer

Utredningstemaer som skal følge planen:

- Støyvurdering. Det skal utarbeides støyrapport for Rønningsvegen gjennom planområdet med innlagt trafikkmengde som etter at hele feltet er utbygd
- Kulturminneundersøkelse utført av fylkeskommunen 2018 og 2019
- Overvannshåndtering i planområdet og VA-plan. Ifølge handlingsplanen i nylig vedtatt hovedplan for vann og avløp skal infrastruktur for VA utredes for boligfeltene Klinkenbergtoppen og Grettejordet.
- Teknisk tegning av veg/fortau for Grettegutua og kryssingen av jernbanen
- Teknisk tegning med sporingskurve for avkjørsel fra Åsvegen og kryssing av jernbanen

### 4.3 Antatte problemstillinger i planarbeidet

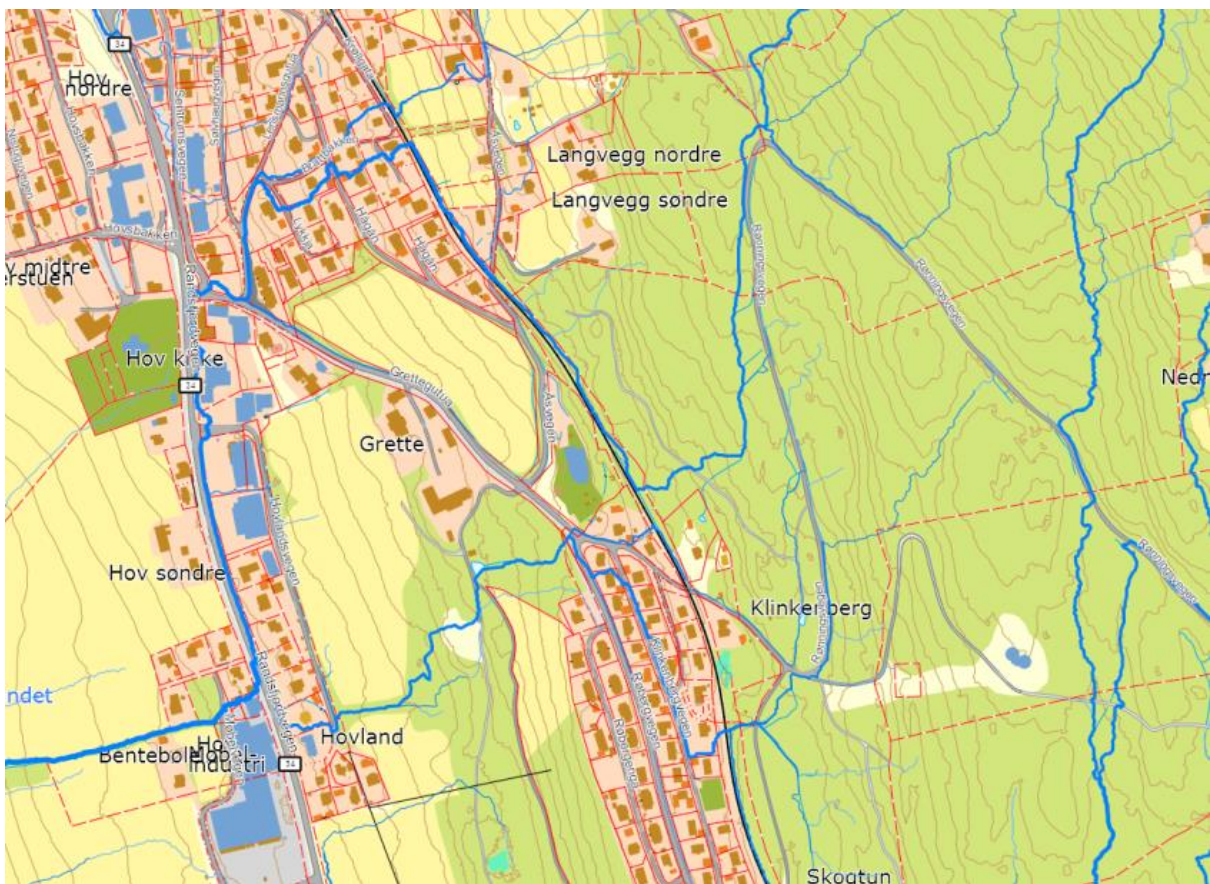
Følgende problemstillinger er kjent i denne fasen av planarbeidet:

- Gjennomgående tursti/korridor må sikres i planområdet, gjerne kombinert med gangveg for beboere i boligfeltet
- Ferdselsårer for gående/syklende utenfor planområdet som forbinder boligfeltet med Hov sentrum, Idrettsplassen og Fryal skole beskrives nærmere i planbeskrivelsen til reguleringsplanen. Det er påregnelig at ferdselsåre til sentrum er langs Grettegutua, til idrettsplassen langs Hågåen/Krøllgata på nedsiden av jernbanelinja og til skolen gjennom Hov syd med mulig overgang over jernbanelinja innenfor planavgrensningen. En slik overgang over jernbanelinja vil ikke kunne benyttes om Valdresbanen blir tatt i bruk med togtrafikk.
- Utforming og beliggenhet av boliger som tar estetiske og landskapsmessige hensyn. Forholdet til eksisterende spredt boligbebyggelse

- Utforming av boligfeltet slik at prinsipper for Connected Living kan ivaretas. Dette får betydning for utforming av tunløsnings, møteplasser/nærlekeplasser etc. Boligbygging som imøtekommer ulike brukergrupper og ulike aldre skal ivaretas.
- Boligbehovet framover i kommunen sett i forhold til eksisterende tomtereseerve både i kommunen og i tettstedet Hov/Fall. Her inngår også reguleringsplanen på Klinikken og Grettejordet som er under arbeid.
- Trafikksikkerhet. Kommunen er i 2018 godkjent som en trafikksikker kommune, og trafikksikkerhet skal vurderes særskilt i planarbeidet. Det vil vurderes hvorvidt trafikksikkerhet vil sikres gjennom fortausløsning langs Rønningsvegen. Det kan være nødvendig å breddeutvide Grettegutua/Rønningsvegen over en lengre strekning, også nedenfor jernbanelinja. Dette vil ha betydning for boligeiendommer langs eksisterende veg.
- Aktuelle tilførselsveger vurdert i forhold til Åsvegen og Grettegutua/Rønningsvegen. Bruk av beredskapsveg fra øvre del av feltet og forbi Sørberg til Åsvegen.
- Vann, avløp og overvannshåndtering.
- Sammenheng og nærhet i forholdt til sentrum med sentrumsfunksjoner
- Flom og skred. Utenom flomveger er det ikke registrert aktsomhetsområder for flom og skred i eller i nærheten av planområdet.
- Grunnforhold, behov for nærmere grunnundersøkelser avklares i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.
- Barn og unges interesser. Kommuneplanen setter krav til ulike typer lekeplasser. Det må avklares i planprosessen hvorvidt uteområde i Grettegutua barnehage kan tilfredsstille krav som områdelekeplass. Nærlekeplasser må planlegges på flere steder i planområdet.
- Universell utforming og tilgjengelighet for alle. Her vil adkomst til boliger, utearealer/gangstier, veger og uteoppholdsarealer sees nærmere på.
- Synliggjøre og ivareta folkehelseperspektivet siden dette skal vurderes i alle planer (jf kommuneplanens samfunnsdel kap.3.1)
- Energi og klima. Reguleringsplanen vil vurdere tiltak i forhold til Klima- og energiplanen 2019-28. Avstanden til nytt biobrenselanlegg i Hov vil trolig være for stor til at energiforsyning herfra er aktuelt. Tilrettelegge for bruk av solceller på takflater ved orientering av takflater mot sør kan være aktuelt. Boligfeltet må legges til rette for lading av El-biler.
- Flomveger gjennom området. Flomvegskart nedenfor viser flomveger i og like utenfor planområdet (se Fig.11)
- Jernbanelinja gjennom området og betydning dette har for ferdsel, sikkerhet, overvannshåndtering og naturfare (eks. flom).

Problemstillingene/temaene over vil få en nærmere omtale, eventuelt konsekvensvurdering i planbeskrivelsen.

I tillegg er det 4 temaer som skal konsekvensutredes etter forskrift om konsekvensutredning. Så langt i planprosessen vil dette være **kulturminner, landbruks-, natur- og friluftsinnteresser, flomveger/overvannshåndtering** og **landskapspåvirkning**, se kap.4.4.



Figur 11: Kartutsnitt for flomveger som vist i Web-innsynet (kartet er laget ut fra terrengmodell uavhengig av stikkrenner)



## 4.4 Konsekvensutredning

Utbygging, bl.a. boligutbygging som denne planen legger opp til, skal ha en konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredning 2017.

Formålet med forskriften om konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Gjennom utredningen vil det fremgå grad av både positiv og negativ konsekvens ved utbygging av området.

Konsekvensutredningen baserer seg på en forenklet metodikk av ikke-prissatte konsekvenser beskrevet i Statens vegvesenets håndbok V712. Her legges det en tre-trinns prosedyre til grunn:

### Trinn 1

er en beskrivelse av temaets status og verdi innenfor influensområdet. Dette vurderes opp mot en tredelt skala; *liten, middels og stor* verdi.

### Trinn 2

vurderer hvilken type og grad av omfang (positivt eller negativt) utbyggingsalternativene medfører for de ulike fagtemaene. Omfang angis på en femdelt skala fra stort negativt omfang – *middels negativt – lite/intet – middels positivt – stort positivt* omfang.

### Trinn 3

vurderer konsekvensene ut fra en kombinasjon av verdi og omfang. Det opereres med en glideskala, ut fra verdi og omfang satt inn i en matrise. Konsekvensen angis på en niddelt skala fra *meget stor positiv konsekvens (++++)* til *meget stor negativ konsekvens (----)*.

Planprogrammet går nærmere inn på hvilke tema man på dette tidspunktet i planprosessen er kjent med, og som man mener bør utredes nærmere i konsekvensutredningen.

### 4.4.1 Alternativer

Det er så langt i planarbeidet vurdert tre alternativer:

1. «0-alternativet». Dette alternativet skal beskrives og benyttes som sammenlikningsgrunnlag for å få fram de ulike konsekvensene av ulike alternativer utbygging. Dette innebærer dagens situasjon uten boligutbygging i området
2. Utbygging i tråd med kommuneplanens arealdel, begrenset utbygging ca.20 tomter.
3. Utbygging utover kommuneplanens arealdel, større utbygging innenfor arealavgrensningen ca.50-80 tomter. Det er dette alternativet som det legges opp til i planarbeidet. Hvor stor del av planområdet som vil bebygges og antall boligtomter vil derimot avklares i planprosessen. Siden det kan bli flere boenheter innenfor hver tomt er det påregnelig med et øvre anslag på 100-150 boenheter innenfor planområdet ferdig utbygd.

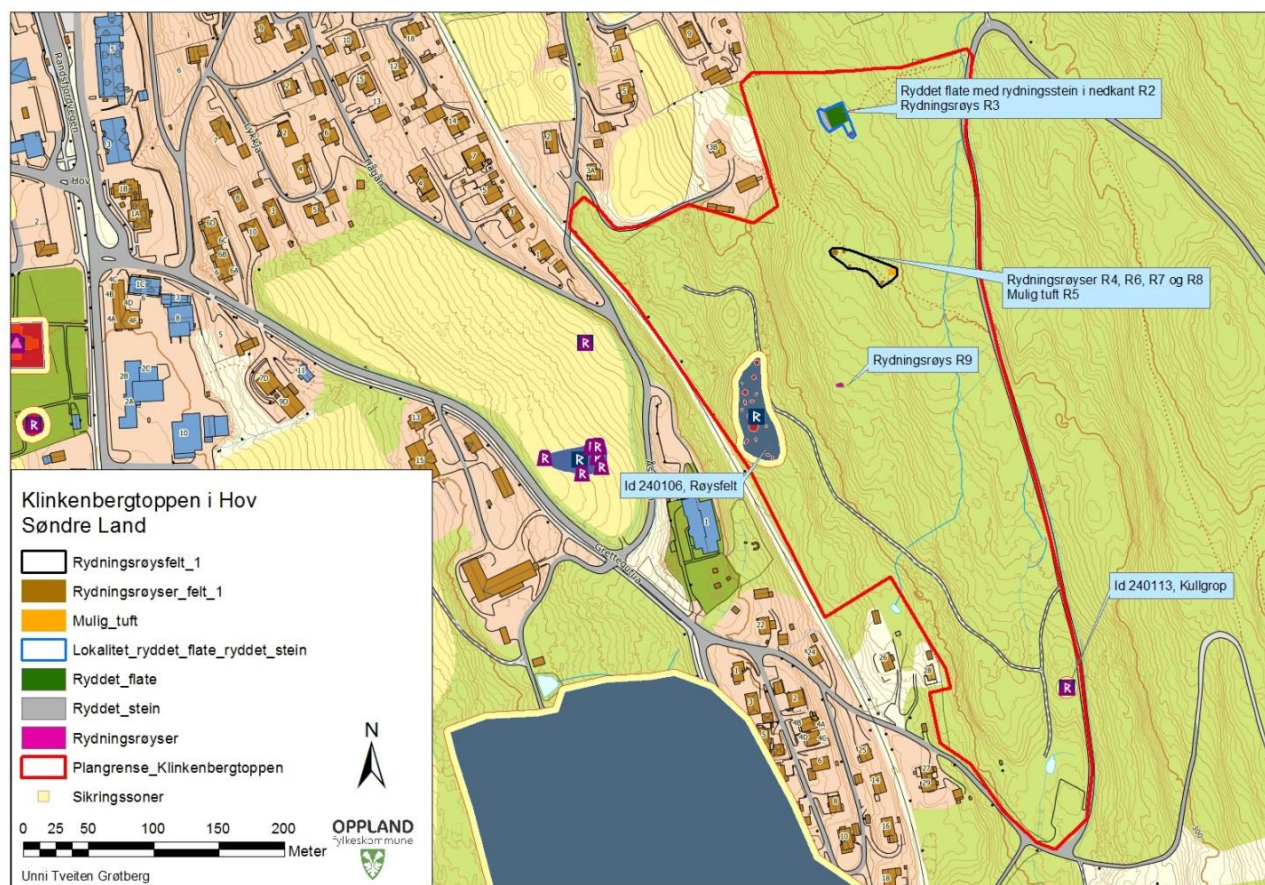
Det ble ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel (2016) foretatt en konsekvensutredning av boligområdet etter alt.2 ovenfor. Den gang ble boligområdet kalt «Grettetoppen». Dette er vedlagt planprogrammet (Vedlegg 1). Selv om dette er en utredning på overordnet nivå, vil den kunne være et utgangspunkt for videre arbeid med konsekvensutredningen.

#### 4.4.2 Tema som skal konsekvensutredes

##### 1. Konsekvensen av utbyggingen i forhold til automatisk fredete kulturminner og kulturminner av nyere historie.

Det er ikke gjort undersøkelser vedr. kulturminner i forbindelse med kommuneplanens arealdel, dette gjøres i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Det er fra tidligere ikke blitt påvist automatisk freda kulturminner i området, men området har hatt potensial for det siden det ligger nær andre kjente kulturminner.

Det er sommeren 2018 utført arkeologisk undersøkelse i planområdet ved Oppland fylkeskommune. Det ble påvist to områder med automatisk freda kulturminner, et røysfelt ved Grettegutua barnehage, på andre siden av jernbanen og kullgrop. Tre områder med rydningsspor og mulig tuft fra nyere tid er også lokalisert i området. Planarbeidet vil avklare hvilke kulturminner som skal hensyntas. Siden planområdet er utvidet noe nordover i forhold til undersøkt område vil fylkeskommunen vurdere om ytterligere undersøkelser er påkrevd. Rapporten er vedlagt.



*Figur 12: Kartutsnitt som viser påviste kulturminner ved arkeologisk undersøkelse innenfor avgrensningen (rød strek).*

## **2. Konsekvensen av utbyggingen i forhold til landbruks-, natur- og friluftsinnteressene**

Planen er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel siden boligfeltet er utvidet og berører mer LNFR enn forutsatt i kommuneplanen. Konsekvensen av utbygging i forhold til skogbruksinteressen og framtidig bruk som et sentrumsnært friluftsområde skal utredes. Konsekvenser i forholdt til eventuelle naturfaglige forhold vedr. naturmiljø eller naturmangfold blir også tatt med. Det skal foretas en vurdering i forhold til naturmangfoldloven §§8-12.

## **3. Konsekvensen av utbyggingen i forhold til flomveger og overvannshåndtering**

Flomveger passerer i planområdet og utbyggingen vil gi mer harde flater som krever god overvannshåndtering. Nedstrøms ligger Hov sentrum. Det er under arbeid en nærmere utredning som bidrar inn i konsekvensanalysen.

## **4. Konsekvensen av utbyggingen i forhold til landskap**

Det er en målsetting at tomtene får en attraktiv beliggenhet i forhold til utsikt samtidig som de negative landskapskapspåvirkningene blir minst mulig. Utbygging i området vil kunne sees over en lengre avstand. Det er derfor viktig å ta hensyn til landskapet ved utarbeidelse av planen. Det bør medfølge planen en 3D-modell som anskueliggjør hvordan bebyggelsen legges i landskapet.

## **5. Konsekvensen av utbygging i forhold til kjøremønster i området og bevegelsesmønster for myke trafikanter.**

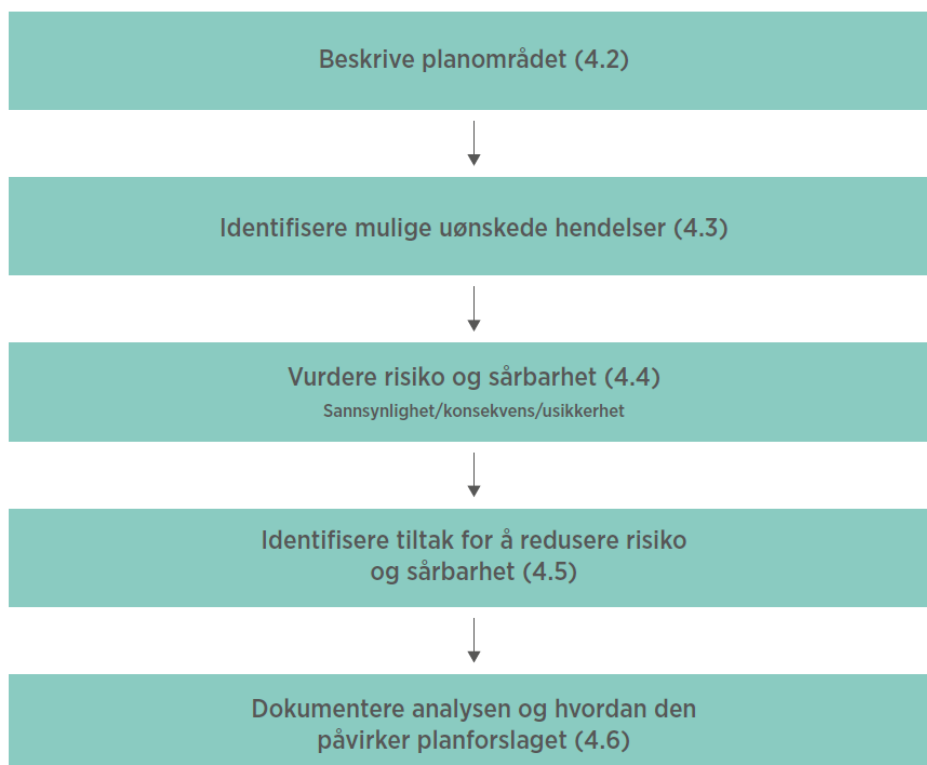
Det vil bli økt trafikk i Grettegutua. Også i Åsvegen forbi barnehagen vil trafikken øke hvis området nær den nordligste jernbaneovergangen blir bygd ut. Trafikk i forhold til gående/syklende i retning skole, sentrum og idrettsbanen skal sees nærmere på gjennom en trafikkanalyse.

## **4.6 Risiko – og sårbarhetsanalyse**

Det skal utarbeides en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) i henhold til hovedprinsippene i Veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB 2017).

ROS-analysen skal i hovedsak dreie seg om samfunnssikkerhet, dvs. hendelser med konsekvenser for samfunn og innbyggerne.

Det skal tas med både forhold i omkringliggende områder som kan få konsekvenser for planområdet, og endringer i risiko- og sårbarhetsforhold som følge av planlagt utbygging. Nedenfor er vist trinnene i en ROS-analyse:



Figur 13: Trinnene i ROS-analysen (hentet fra DSB's veileder 2017)

#### 4.7 Avbøtende tiltak

Planen vil beskrive tiltak som kan iverksettes for å begrense ulemper med utbyggingen eller begrense eventuelle farer utenfra. Dette gjelder både avbøtende tiltak framkommet i konsekvensutredningen og tiltak framkommet i ROS-analysen.

## 5. PROSESS OG ORGANISERING

### 5.1 Organisering og styring

Formannskapet er kommunens planutvalg og ulike problemstillinger som skulle oppstå vil kunne tas opp her utover de planlagte møtetidspunkt.

Planprogrammet utarbeides av avd. Arealforvaltning. Underveis i planarbeidet vil andre avdelinger, råd og utvalg trekkes inn etter behov, bl.a. Teknisk drift, Miljø- og helseforum, Trafikksikkerhetsutvalget, Eldreråd, Ungdomsråd, Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne og Talsperson for barn og unge.

Siden kommunen har begrenset plankapasitet og kompetanse for detaljregulering av boligfelt, vil det engasjeres ekstern planfaglig kompetanse høsten 2019 etter at planprogrammet er vedtatt.



## 5.2 Varsling av planoppstart.

Samtidig med at planprogram legges ut til høring og offentlig ettersyn varsles det planoppstart etter PBL §4-1

## 5.3 Medvirkning, informasjon og planprosess

Det legges stor vekt på å gjennomføre en planprosess som sørger for at det blir debatt rundt aktuelle planutfordringer og utredningsspørsmål, og at berørte sikres mulighet for en god dialog og reell medvirkning under de ulike fasene i planprosessen.

Igangsetting av planarbeidet kunngjøres i Oppland Arbeiderblad og på hjemmesiden [www.sondre-land.kommune.no](http://www.sondre-land.kommune.no), og samtidig legges forslag til planprogram lagt ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker. Plandokumenter vil også være tilgjengelig på biblioteket og servicetorget. Det inviteres til åpent folkemøte ved varsel om planoppstart. Etter høringsperioden for planprogrammet vil innspillene bli vurdert før det blir lagt frem et revidert planprogram for politisk behandling.

Frist for innspill til planprogrammet er 17.juni 2019. Alle innspill skal gjøres skriftlig til kommunen pr. brevpost eller epost.

Utarbeidelsen av planforslag og konsekvensutredning vil skje på bakgrunn av fastsatt planprogram, og ulike råd, utvalg og interessegrupper vil bli involvert i arbeidet. Barn og unges interesser vil blant annet bli ivaretatt gjennom medvirkning fra barn og unges talsperson i Søndre Land kommune.

Forslag til reguleringsplan vil bli lagt ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker, og dette vil bli kunngjort i Oppland Arbeiderblad og legges ut på hjemmesiden [www.sondre-land.kommune.no](http://www.sondre-land.kommune.no). Reguleringsplanens plandokumenter vil også være tilgjengelig på bibliotek, servicetorg og kommunens Web-Innsyn (kartinnsyn via hjemmesida). Det vil på et senere tidspunkt bli tatt stilling til åpent folkemøte i høringsperioden også for detaljreguleringsplanen.

## 6. FRAMDRIFTSPLAN

Framdriftsplanen tar utgangspunkt i at det gjennomføres ett offentlig ettersyn av planprogram og ett offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan. Dersom det blir nødvendig med flere offentlig ettersyn vil tidsplanen for endelig behandling av reguleringsplanen bli forskjøvet.

| PLANFASE           | AKTIVITETER                                                                                                                                                 | DATO / PERIODE     |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Oppstartsfase      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avklare rammer og utfordringer</li> </ul>                                                                          | Mars 2019          |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Internt kommunalt oppstartsmøte</li> </ul>                                                                         |                    |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utarbeide forslag til planprogram</li> </ul>                                                                       | Febr/Mars. 2019    |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vedtak i FSK om utlegging av forslag til planprogram til offentlig ettersyn og varsling av planoppstart</li> </ul> | 24.april 2019      |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Offentlig ettersyn av forslag til planprogram</li> </ul>                                                           | Frist 17.juni 2019 |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Offentlig informasjonsmøte</li> </ul>                                                                              | Mai 2019           |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oppsummering av innspill og utarbeidelse av endelig planprogram</li> </ul>                                         | Sept. 2019         |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vedtak i FSK av endelig planprogram og kunngjøring</li> </ul>                                                      | 25.sept. 2019      |
| Utredningsfase     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utvelgelse av planfirma etter konkurranse</li> </ul>                                                               | Høsten 2019        |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planutvikling og utredningsarbeid</li> </ul>                                                                       |                    |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medvirkning/dialog med ulike målgrupper</li> </ul>                                                                 | Vinter 2020        |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utarbeidelse av konsekvensutredning og forslag til reguleringsplan</li> </ul>                                      | Vinter 2020        |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Presentasjon av planen i regionalt planforum</li> </ul>                                                            | Vår 2020           |
| 1.gangs behandling | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vedtak i FSK om utlegging av reguleringsplanforslaget til offentlig ettersyn</li> </ul>                            | Juni 2020          |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Offentlig ettersyn av planforslaget</li> </ul>                                                                     | Juli/Aug.2020      |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Offentlig informasjonsmøte</li> </ul>                                                                              | Aug 2020           |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bearbeide planforslaget etter offentlig høring, eventuell mekling</li> </ul>                                       | Sept 2020          |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utarbeidelse av endelig reguleringsplan</li> </ul>                                                                 | Okt. 2020          |
| Sluttbehandling    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vedtak av reguleringsplan i KST</li> </ul>                                                                         | Nov. 2020          |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunngjøring av vedtatt reguleringsplan</li> </ul>                                                                  | Nov. 2020          |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oppfølging og gjennomføring</li> </ul>                                                                             | 2021               |

## **7. Innspill og merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn**

### **Regionale/statlige merknader:**

#### **Norges Vassdrags og energidirektorat, region øst:**

Merknad: Generelle innspill gitt til planarbeidet. Peker på farer som flom, erosjon, skred og overvann som må tas hensyn til i planarbeidet, eventuelt med fagkyndig utredning av faren. Viser til anbefalte veiledere.

Kommunens kommentar: Området ligger utenfor aktsomhetsområder for flom- og flomskred og steinsprang. Det er flomveg i området som vil tas hensyn til i videre planlegging. Overvannshåndtering er planlagt som eget utredningstema. Flomveger og overvannshåndtering er også tema som skal konsekvensutredes. NVEs veileder 2/2017 er lagt til i kap. 3.1.

#### **Direktoratet for Mineralforvaltning:**

Merknad: Ingen merknader til planen siden det verken er massetak eller konflikter med registrerte forekomster av mineralske ressurser.

Kommunens kommentar: Tas til orientering.

#### **Statens Vegvesen, region øst:**

Merknad: Planen er nær sentrum og derfor i tråd med samordnet areal- og transportplanlegging. Stiller spørsmål om behov for så stor utbygging. Ber om en trafikkanalyse i konsekvensutredningen for å se på kjøremønstre i området og bevegelsesmønstre for myke trafikanter, deriblant skoleveg. Ber om vurdering av stigningsforhold i Grettegutua og å benytte N100 Vei og gateutforming. Ønsker rekkefølgebestemmelser for å styre utviklingen av området. Ønsker vurdert fornying av reguleringsplanen for Grettegutua med trafiksikker kryssing ved Sentrumsvegen. Ønsker vurdert flomforhold og overvann for å unngå flom på Fylkesveg 34.

Kommunens kommentar: Planen har et stort antall boligtomter siden tomtereserven i Hov/Fall er svært liten pr. dato, det vil også bli lagt inn ulike utbyggingstrinn i planen. Nytt punkt vedr. trafikkanalyse legges inn i konsekvensutredningen. Stigningsforhold i Grettegutua vil beskrives i planen og N100 vil bli benyttet i planarbeidet. Plangrensa utvides ikke lenger nedover langs Grettegutua siden denne delen er vurdert som tilstrekkelig utbygd for å håndtere økt trafikk. Ved sentrumsvegen vil det være sikker kryssing med gangfelt som tilordnes/skiltes i forbindelse med forestående gjennomføringen av reguleringsplan for Hov sentrum. Flomforhold og overvann vil bli vurdert i planarbeidet.

#### **Oppland Fylkeskommune, Regionalenheten:**

Merknad: Boligområde vil styrke sentrum og være i tråd med regional plan og samordnet areal- og transportplanlegging. Ønsker belyst bokvalitet og bomiljø som tema i planleggingen der ulike

brukergrupper finner området attraktivt. Peker ellers på stor boligreserve i Søndre Land etter kommuneplanen og at en så stor utbygging bør vurderes i arbeid med ny kommuneplan og sees i forhold til andre større boligprosjekter som Klinikken. Ber om at tomtereserven belyses og at det gjøres vurderinger rundt for forventet utbyggingstakt som begrunnelse for omfanget av utbyggingen. Forventer at prinsipper i «Connected Living» følges opp i lag med vurderinger rundt utbyggingsrekkefølge.

Følgende tema er nevnt som er ønsket med oppfølging i planen: Landskap, Flomveger, Energi, Barn og unges interesser, Universell utforming, Medvirkning.

Kommunens kommentar: Bokvalitet og bomiljø der prinsipper i Connected Living gjennomføres er også viktig fra kommunens side, se kap.4.3. Hovedgrunn for å utvikle boligfeltet og utvide det i forhold til kommuneplanen er at det knapt nok er noen attraktive tomter å tilby i Hov sentrum og at det blir for sent å vente på revisjon av kommuneplanens arealdel. Både Klinikken og Grettejordet vil være prioritert med leilighetsutbygging, ikke enkelttomter med eneboliger. Det vil også legges opp til ulike utbyggingstrinn og boligområde vil derfor kunne være en tomtereserve i Hov i mange år framover. Forhold rundt tomtereserve og utbyggingstrinn vil bli nærmere belyst i planbeskrivelsen, men per september 2019 er det prinsippet ikke ledige tomter til ene- eller tomannsboliger i Hov og Fall (bratte/ugunstige tomter som ingen vil ha eller tomter som i praksis ikke tilgjengelig for salg er da fratrasket)

Alle nevnte tema er omtalt i planprogrammet og tas til etterretning i det videre planarbeid. Nytt punkt vedr. rundskriv «tilgjengelighet for alle» er lagt inn i kap.3.1.

## **Oppland Fylkeskommune, Kulturarv:**

Merknad: Ønsker nærmere dialog rundt innarbeiding av kulturminner før planforslag legges ut på høring. Det bør også vurderes bevaring av kulturminner av nyere tid. Siden området er utvidet i forhold til tidligere befart trengs det ytterligere kulturminneregistrering i planområdet.

Kommunens kommentar: Dialog om planen før høring kan gjennomføres gjennom regionalt planforum møte. Kommunen vurderer bevaring av kulturminner fra nyere tid, dette kan være aktuelt i forbindelse med friområder/lekeplasser. Ekstra kulturminneregistrering er gjennomført høsten 2019.

## **Fylkesmannen i Innlandet:**

Merknad: Generelt om forventninger til at statlige og regionale interesser ivaretas og viser til kilder. Ønsker en tydeliggjøring i reguleringsplanens planbeskrivelse vedr. merbehovet for boliger i forhold til avsatte boligområder i kommuneplanens arealdel og planlagte boenheter på Klinikken. Peker på at avsetning av områder til boligutbygging bør være del av prosess i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel og da sees i forhold til arealreserver i allerede regulerte områder og avsatt areal til boligformål som ikke er regulert. Det minnes også om generell forventning om høy arealutnyttelse i boligområder i by- og tettstedsområder.

Kommunens kommentar: Det vises til kommentaren gitt ovenfor for merknaden fra Oppland Fylkeskommune, regionalenheten som peker på det samme vedr. boligreserve og nye boenheter på



Klinikken. En god arealutnyttelse i området vil også være i kommunens interesse siden utbygging av VVA er kostbart.

### **Bane Nor:**

Merknad: Varsler at det ikke vil bli gitt tillatelse for nye planoverganger over jernbanen verken for kjørende eller gående/syklende. Derimot er det greit med økt bruk av eksisterende to overganger. Det ønskes vurdert oppsett av 1,8 m høyt flettverksgjerde/sikkerhetsgjerde langs hele planområdet mot jernbanen og legges inn som rekkefølgekrav.

Tema overvann, flom og naturfarer må utredes nærmere slik at utbygging ikke medfører fare for ras/utglidning/setningsskader eller skade/ulempe på jernbanens anlegg. Avbøtende tiltak kan være tilstrekkelig dimensjonerte stikkrenner under jernbanen. Dette kan sikres gjennom planbestemmelser som rekkefølgekrav med tilhørende bestemmelse om at nødvendige tillatelser må innhentes fra Bane NOR. Det ønskes utredninger om slike tema i ROS-analysen der avbøtende tiltak sikres gjennom planbestemmelsene.

Det vises også til 30 m byggegrense og Bane NOR sin veileder for nasjonale jernbaneinteresser i arealplanlegging.

Kommunens kommentar: Bane NOR sine merknader tas til etterretning og ivaretas i videre planlegging. Bane NOR's veileder henviser til i Kap.3.1. Nytt punkt er tatt inn i Kap.4.3.

Det kan for øvrig bemerkes at Bane NOR har pr. dato på høring forslag om nedleggelse av Valdresbanen mellom Røste og Dokka. Status for jernbanestrekningen gjennom planområdet er derfor ikke avklart når planprogrammet skal vedtas og må ta høyde for at strekningen ikke er lagt ned

### **Forsvarsbygg:**

Merknad: Kan ikke se at planen vil ha konsekvenser for sin virksomhet, eiendom eller arealbruksinteresser og har derfor ingen merknad.

Kommunens kommentar: Tas til orientering

## **Lokale merknader:**

### **Horisont Miljøpark IKS:**

Merknad: Vi forventer i det videre planarbeidet at det utarbeides en renovasjonsteknisk plan som forelegges Horisont Miljøpark for vurdering og uttalelse.

Kommunens kommentar: Merknaden tas til etterretning, hvordan renovasjonen i området løses vil bli nærmere omtalt i planbeskrivelsen og kommunen vil ha dialog med Horisont før høring av planen.

### **J.C.Omre, beboer Åsvegen 4**

Merknad: Det pekes på at mer belastning i Åsvegen vil medføre behov for omlegging, eventuelt lede trafikk fra øvre del over Klinkenberg.

Kommunnens kommentar: Merknaden tas til etterretning og innspillet vurderes nærmere i videre planarbeid.

## **Notat fra åpent møte 22.mai 2019**

Det ble ikke laget detaljert referat fra møtet der alle innspill ble nedskrevet, men det ble oppfordret til skriftlig tilbakemelding i høringsperioden. Konkret innspill vedr. flytting av foreslått krysningspunkt for gående over jernbanelinja til overgang lenger syd og utenfor planområdet vil vurderes nærmere i videre planlegging. Det vises ellers til Bane NOR sin merknad.

## **8. Vedlegg**

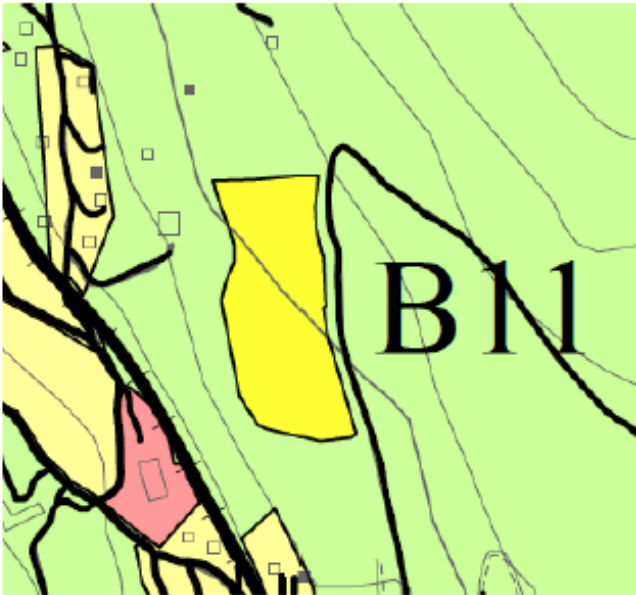
Vedlegg 1. Konsekvensutredning i kommuneplanens arealdel

Vedlegg 2. Befaringsrapport - Arkeologisk registrering 6.juni 2018

Vedlegg 3: Merknader etter høring og offentlig ettersyn, samlet

## VEDLEGG 1:

Konsekvensutredning – Kommuneplanens arealdel 2016-2026

| B11 BOLIGFELT, GRETTE TOPPEN                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                            |                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gårds – og bruksnr.:                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 59/1,61/33, 60/7 og 61/1                                   |                                                                                           |
| Dagens arealformål:                                                                                                                                                                                                                                                                                            | LNF                                                        |                                                                                                                                                                              |
| Foreslått arealformål:                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bolig                                                      |                                                                                                                                                                              |
| Forslagsstiller :                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nils Kristian Blom og Svenn Sandvik/Caroline Øksne Eriksen |                                                                                                                                                                              |
| Areal:                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 33,3 daa                                                   |                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                              |                                                            | <p>Beskrivelse: Området består i dag av skog med høy bonitet, men en god del er nylig avvirket.</p> <p>Arealet har fått lagt til nytt område i nord etter første høring.</p> |
| Tema                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Konsekvens                                                 | Kommentar                                                                                                                                                                    |
| Nærmiljø og friluftsliv                                                                                                                                                                                                                                                                                        | +                                                          | Nærhet til turstier og skiløypenett                                                                                                                                          |
| Areal og transportplanlegging                                                                                                                                                                                                                                                                                  | +++                                                        | Kort veg til barnehage, skole, sentrumsfunksjoner                                                                                                                            |
| Teknisk infrastruktur                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ++                                                         | Kommunalt vann – og avløp ligger i nærheten, Grettegutua. Muligheter for flere adkomstveger.                                                                                 |
| Naturressurser                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ---                                                        | Skog med høy bonitet.                                                                                                                                                        |
| Naturmangfold                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0                                                          | Ingen kjente                                                                                                                                                                 |
| Kulturminner/Kulturmiljøer                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0                                                          | Ingen kjente                                                                                                                                                                 |
| Landskap/estetikk                                                                                                                                                                                                                                                                                              | +                                                          | Kan binde bebyggelsen sammen og gi mer sammenheng                                                                                                                            |
| Risiko – og sårbarhet                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0                                                          | Ingen kjente, ta hensyn til bekk og bratt skråning i reguleringsplanen                                                                                                       |
| Forurensing/klima                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0                                                          | Ingen kjente                                                                                                                                                                 |
| Attraktivitet                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | +++                                                        | Umiddelbar nærhet til barnehage, gangavstand til skole, utsikt over Hov og Randsfjorden.                                                                                     |
| <b>Samlet vurdering:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                            |                                                                                                                                                                              |
| Området er egnet til boligbebyggelse. Området er sentrumsnært, kort veg til barnehage og skole og det er ingen store konflikter ved en utbygging. Skog med høy bonitet, men inneklemte arealer. Attraktive tomter med utsikt, kommunalt vann – og avløp. Anbefaler derfor å ta inn B11 i planen med 20 tomter. |                                                            |                                                                                                                                                                              |
| <b>Konklusjon: Tas med i planen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                            |                                                                                                                                                                              |