



Arkivsak: 22/289
Saksbehandler: Lars Erik Narmo
Dato: 30.03.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
42/22	Formannskapet	06.04.2022

Reguleringsplan for Hovlandsvegen, vedtak av høring og offentlig ettersyn

Innstilling:

Formannskapet vedtar i medhold av Plan- og bygningsloven § 12 – 10, § 4 – 2, samt forskrift om konsekvensutredning av 1.7.2017 § 8 bokstav a, jfr. § 10 bokstav b og d vedlegg II punkt 11 bokstav j og punkt 10 bokstav b, å legge reguleringsplan for Hovlandsvegen ut til høring og 1. gangs offentlig ettersyn.

Rådmannen gis anledning til oppretting av dokumenter før dokumentene sendes på høring.

Formannskapet - sak 42/22

Behandling:

Ordføreren redegjorde innledningsvis til saken.
Arealplanlegger Lars Erik Narmo gjennomgikk saken innledningsvis.
Avd.leder Lars Harald Weydahl redegjorde og svarte på spørsmål til saken.
Rune Selj trakk sitt forslag.
Innstillingen ble vedtatt mot to stemmer.

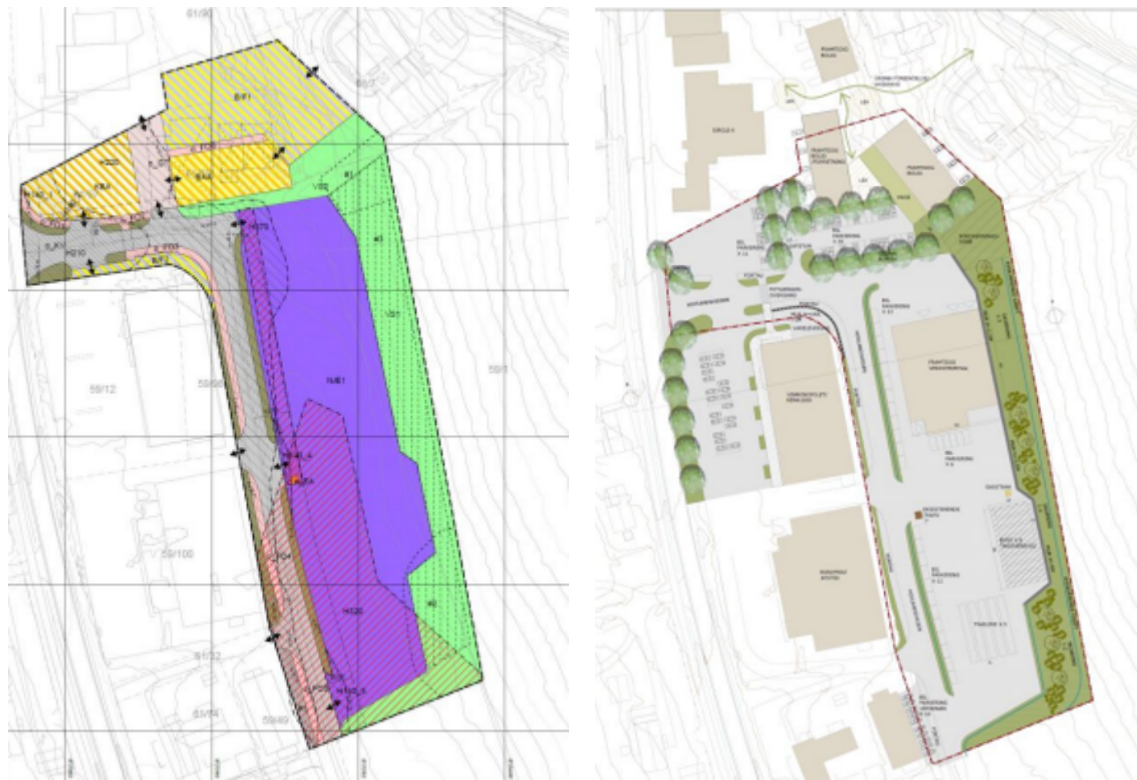
Vedtak:

Formannskapet vedtar i medhold av Plan- og bygningsloven § 12 – 10, § 4 – 2, samt forskrift om konsekvensutredning av 1.7.2017 § 8 bokstav a, jfr. § 10 bokstav b og d vedlegg II punkt 11 bokstav j og punkt 10 bokstav b, å legge reguleringsplan for Hovlandsvegen ut til høring og 1. gangs offentlig ettersyn.
Rådmannen gis anledning til oppretting av dokumenter før dokumentene sendes på høring.



Bakgrunn:

Hensikten med reguleringsplan for Hovlandsvegen er flytting av eksisterende Hov bilverksted med bussgarasjer og lastebilparkering til areal NÆ1, bak dagens Rema 1000 og Europris i Hov sentrum syd. Flytting av bilverkstedet medfører transformering fra industri til forretning/kontor og bolig omkring et fremtidig gatetun i området Hovlandsvegen – Grettegutua. Flytting av bilverkstedet og transformering av industriområdet er vesentlig for utvikling av Hov sentrum, jf. planforslag og illustrasjonsplan figur 1.



Figur 1 Reguleringsplanforslag og illustrasjonsplan som viser flytting av eksisterende Hov bilverksted (med bussparkering og lastebiloppstilling) «bak» Rema 1000 og Europris. Figuren viser transformering av verkstedtomta til fremtidig gatetun mellom Hovlandsvegen og Grettegutua iht. mulighetsstudie utarbeidet av Asplan Viak.

Foreliggende planforslag har modnet mye siden grunneier Nils Kristian Blom på Grette gård søkte etablering på areal NÆ1 som dispensasjon fra PBL i 2015. Arealet er fulldyrket mark og tilsvarer nedre del av Grettejordet. Dispensasjonssøknaden ble trukket, men ble videreført som et privat reguleringsplanforslag.

Formannskapet vedtok i møte 12.10. 2016 planoppstart for reguleringsplanen Hovlandsvegen og legge planprogrammet ut på offentlig ettersyn iht. PBL § 12-8 og 12-9. Planitativet til Blom ble trukket, hovedsakelig fordi Kulturarv stilte krav om arkeologisk registrering av arealet på tiltakshavers regning. Planarbeidet ble videreført av Vinger AS høsten 2017. Formannskapet vedtok 17.1.2018 på nytt planoppstart og legge planprogrammet ut til offentlig ettersyn iht. PBL § 12-8 og 12-9. Intensjonen til Vinger AS var å regulere tomta bak Rema 1000 til forretningsformål, men også dette private reguleringsplanforslaget ble trukket.

Hans Petter Sveen har over lengre tid hatt planer om ombygging av eksisterende Hov bilverksted, blant annet pga. nye EU-krav. Forholdet mellom bilverksted og forretningsdrift på NÆ1 var et



problematisk tema i planarbeidet til Vinger AS. Hovedsakelig grunnet parkeringsforhold/avkjøring i og omkring svingen på Hovlandsvegen der eksisterende verksted ligger. Kommunen var positiv til Vinger AS forslag til forretningsdrift på NÆ1, men likevel kritisk mht. fremtidig føring en slik etablering ville ha for kvartalsstrukturen i Hov sentrum syd. Egentlig hvordan bygge sammen Sentrumsvegen og Hov sentrum syd mellom Grettegutua og Hovlandsvegen. Ombygging av eksisterende Hov bilverksted i et slik scenario ville sementert eksisterende struktur med et næringsområde mellom Sentrumsvegen og Hov sentrum syd i flere ti-år.

At Hans Petter Sveen ønsket å bygge nytt bilverksted på den aktuelle tomte bak Rema 1000 (NÆ1) gav mulighet for transformering av regulert industriformål mellom Hovlandsvegen og Grettegutua til bolig og forretning. Det vil si flytting av eksisterende bilverksted, buss- og lastebiloppstilling til arealer langs Hovlandsvegen bak Rema 1000 og Europris. Fordi denne transformasjonen er vesentlig for videre utvikling av Hov sentrum videreførte Søndre Land kommune det tidligere private planforslaget som en offentlig reguleringsplan. Vinger AS hadde stanset planarbeidet forut for merknadsbehandlingen. Kommunen foretok derfor merknadsbehandling og justerte planprogrammet iht. merknadene. Formannskapet vedtok planprogrammet iht. PBL § 12-9 i møte 10.2.2021.

Et planprogram tilsvarer prosjektbeskrivelse for reguleringsplanarbeidet, blant annet fremdriftsplan, hvilke temaer som skal utredes og konsekvensutredes etc. Rambøll ble engasjert som plankonsulent for Søndre Land kommune og til å forestå utredning av de ulike temaene som fremgår av planprogrammet. Det ble avholdt oppstartsmøte for planarbeidet 16.8.2021 (Rambøll skiftet navn til Henning Larsen høsten 2021). Utredningene fremgår av planbeskrivelsen, jf. vedlegg V3.

Formannskapet i Søndre Land har behandlet planforslaget i ulike sammenhenger tilbake til 2015, alltid med enstemmig resultat, jf. lenkene under.

Saksfremlegg oppstart av planarbeid og planprogram 12.10.2016 (Bh. nr 165/16)
<https://sru.sondreland.kommune.no/api/utvalg/299/moter/21960/behandlinger/6/0>

Saksfremlegg varsel om oppstart av reguleringsplan for Hovlandsvegen og legge planprogrammet ut til høring og offentlig ettersyn 17.1.2018 (Bh.nr 3/18)
<https://sru.sondreland.kommune.no/api/utvalg/299/moter/23908/behandlinger/2/0>

Saksfremlegg vedtak av planprogram 10.2.2021 (Bh.nr 23/21)
<https://sru.sondreland.kommune.no/api/utvalg/299/moter/27321/behandlinger/1/0>

Saksfremlegg orientering om reguleringsplan for Hovlandsvegen 16.3.2022 (Bh.nr 30/22)
<https://innsyn.acosky.no/sondreland/wfdocument.ashx?journalpostid=1000012329&dokid=22069&versjon=4&variant=A&>

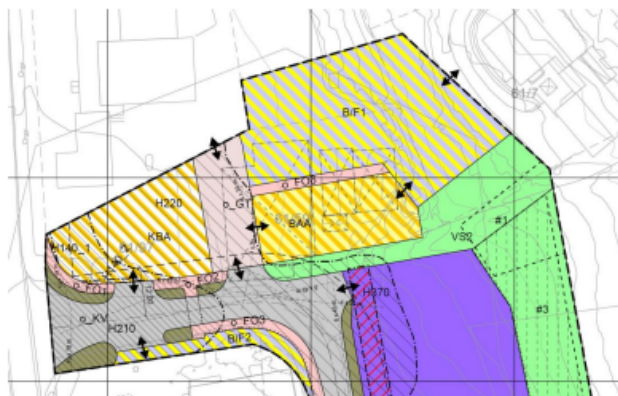
Formannskapet har over tid vært entydig positive til etablering av ny forretningsdrift i Hov sentrum syd. Dette til tross for klare motforestillinger mht. omdisponering av dyrket mark og hva videre etableringer i Hov sentrum syd kan medføre for handel i Sentrumsvegen.

I foreliggende planforslag er hovedgrepet flytting av Hov bilverksted til NÆ1, omregulering og riving av eksisterende Hov bilverksted til gatetun, med forretning mot gatetun og parkeringsplass på bakken og boliger/kontorer i overliggende etasjer. Sistnevnte i areal o_GT, BAA, F/B 1, se figur 2.

Planbestemmelsene gir mulighet for overbygging av den offentlige parkeringsplassen på bakkeplan BAA. Det er regulert innkjøring til parkeringskjeller fra BAA, jf. avkjøringspil. Parkeringskjelleren



dimensjoneres for hele det fremtidige gatetunet mellom Hovlandsvegen og Grettegutua. I prinsippet tenkes gatetunet bilfritt, med unntak av renovasjon og varehenging/levering. KBA tilsvarer kjøreområdet på dagens Sirkel K, videreført som del av fremtidig energistasjon.



Figur 38 Utsnitt fra reguleringsplan



Figur 39 Utsnitt fra reguleringsplan

Figur 2. Reguleringsplanforslag og illustrasjonsplan som viser innkjøring til fremtidig gatetun med forretning og boliger nord for Hovlandsvegen. Avkryssede bygninger forutsettes revet (eksisterende Hov bilverksted).

Vurdering:

Hovedutfordringen i utformingen av planforslaget har vært transformering av arealet nord for Hovlandsvegen. Bakgrunn for plangrensen fastsatt er vegmyndighetenes merknad til planprogrammet om å utvide plangrensen for å omfatte hele krysset Randsfjordvegen/Hovlandsvegen. Plangrensen ble da utvidet avgrenset til daværende eiendomsgrenser (eiendomsgrensene er endret etter at planprogrammet ble fastsatt).

Arbeidet med reguleringsplan for Hovlandsvegen har pågått over lang tid og kommet i berøring med nye problemstillinger, blant annet flomvurderingen for Hov sentrum 9.2.2022. Våren 2019 startet prosjektet «Sentrumsutvikling i Hov». Prosjektet er inndelt i 6 faser der sluttrapport fra konseptfasen (fase 4) forelå 15.2.2022. Sluttrapporten beskriver en rekke grep for sentrumsutviklingen som er



under politisk behandling. Hovlandsvegen var i utgangspunktet en perifer problemstilling i sentrumsutviklingsprosjektet, med større fokus som følge av muligheten for å flytte Hov bilverksted. Asplan Viak utførte høsten 2021 en mulighetsstudie av planområdet, som med mindre justeringer er grunnlag for Rambølls reguleringsplanforslag med gatetun nord for Hovlandsvegen. Det er imidlertid vesentlig å merke seg at foreliggende planforslag kun omfatter en del av fremtidig regulering av Hovlandsvegen – Grettegutua til gatetun med forretninger, kontor og boliger. Den aktuelle delen gjelder adkomst og parkering og legger vesentlig føring for det fremtidige gatetunet. Planbestemmelsene er utformet spesielt med tanke på dette.

I arbeidet med reguleringsplanen ser en at mulighetsstudiet til Asplan Viak som en teori med flere praktiske svakheter. Illustrasjonen viser gatetun med trafikk og parkering i tunet, men uten fungerende trafikkløsning, jf. planbeskrivelse V3 side 19/figur10. Åpner en for kjøring inn i tunet må en regulere tilfredsstillende trafikal løsning. Foreliggende planforslag legger derfor opp til «ingen» kjøring i det fremtidige gatetunet annet enn renovasjon og varehenting/levering. Planbestemmelsene i foreliggende plan ivaretar denne muligheten. Gatetun i videre prosess er imidlertid åpen for innspill og ideer, før beslutning.

Planforslaget ble diskutert i regionalt planforum 15. mars 2022. Referat fra møtet foreligger ikke, men regionale myndigheter var generelt positive til planforslaget slik det forelå. Den mest kritiske merknaden kom fra Statsforvalteren mht. omdisponering av matjord. Videre var vegmyndighetene (Innlandet fylkeskommune/SSV) kritisk til manglende rekkefølgekrav for ombygging av Hovlandsvegen og kryss Randsfjordvegen/Hovlandsvegen.

For å kommentere det siste først så er planbestemmelsen punkt 6.2.1 endret til (rekkefølgebeskrivelse før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest):

Ombygging av krysset Hovlandsvegen/Randsfjordvegen Fv 34 (o_KV, o_FO1 o_FO2 med avkjøringer til KBA og B/F2) skal inngå i søknad om rammetillatelse for utbygging av KBA, B/F1, o_GT, BAA, og/eller o_FO6 (utbygging i området mellom Hovlandsvegen og Grettegutua). Ombyggingen av krysset skal være gjennomført før det kan gis midlertidig brukstillatelse for KBA, B/F1, o_GT, BAA, og/eller o_FO6.

o_KV fra avkjøring til nordre del av NÆ1, o_FO3, o_FO4 og o_FO5 skal inngå i søknad om rammetillatelse for utbygging av NÆ1. Hovlandsvegen o_KV fra nordre innkjøring av NÆ 1 med fortau, belsning og tilhørende infrastruktur langs Hovlandsvegen skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse for NÆ1.

Begrunnelse for differensieringen er at flytting av Hov bilverksted ikke genererer mer trafikk til Hovlandsvegen i innkjøringen fra Randsfjordvegen. Derimot vil etablering av ny bebyggelse nord for Hovlandsvegen iht. planforslaget medføre økt trafikk i krysset Randsfjordvegen/Hovlandsvegen. En annen begrunnelse for differensiering av bestemmelsen er kommunens kapasitet med mulighet for å gjennomføring i to utbyggingsetapper.

Planforslaget medfører omdisponering av 8,5 da fulldyrket jord, jf. figur 3. Statsforvalterens er kritisk til omdisponering av matjord med høy kvalitet. Han etterlyste matjordplan og om det er sett på andre alternative beliggenhet for Hov bilverksted..



Figur 3, Illustrasjon av omdisponering av fulldyrket mark fra planbeskrivelsen side 29 Statsforvalterens innvendig mht. omdisponering av matjord er ikke overraskende. Omdisponering av matjord og behov for arealet er fundamentet for konsekvensutredningen som definert i planprogrammet vedtatt 10.2.2021. Det gjelder flytting av matjord og virkning for handelen i Hov sentrum.

Søndre Land kommune har utarbeidet en matjordplan som følger reguleringsplanforslaget på høring, jf. vedlegg V15 (denne var ikke utarbeidet da plansaken ble presentert i regionalt planforum). Matjordplanen 17.3.2022, utarbeidet av Anette Caroline Sand, jordbruksansvarlig i SLK, vurderer to alternativer. Det vil si 1) flytting av jorda til annen del av Grettejordet eller 2) flytting av jorda til et nydyrket areal. Sistnevnte vil resultere i at arealregnskapet går i balanse. Matjordplanen anbefaler at omdisponerte matjord flyttes til annen del av Grettejordet og kombineres med nye dreneringsgrøfter som gir økt avling. Eventuell smitterisiko for uønskede arter er for øvrig lav ved å flytte jorda internt på jordvegen.

Kommunen har vurdert andre beliggenheter for bilverkstedet i Hov sentrum og ser ikke realistiske alternativer som ikke medfører omdisponering av dyrket mark. Vurderingen fremgår i planbeskrivelsen side 62, men i tillegg har man vurdert flere arealer sørøst for bebyggelsen på figur 65. Etter kommunens vurdering er eneste alternativ til omdisponering av dyrket mark å bygge nytt verksted der bilverkstedet nå ligger. Det vil si 0-alternativet.

Rambøll har gjennomført konsekvensutredningen. Alternativ 0 er konsekvensutredningens referanse. 0-alternativet innebærer at området forblir slik det er i dag, inkludert forventede endringer uten tiltaket i analyseperioden. Det vil si at dyrka marka i planområdet ikke omdisponeres til næringsområde. Analyseperioden settes til 20 år.

Hovedalternativet, tilsvarende foreliggende planforslag, innebærer konsekvensutredning av to tema: 1. Konsekvenser ved flytting av matjord fra nederst til øverst på Grettejordet. 2. Konsekvensen for handelen i Hov sentrum ved å flytte Hov bilverksteds arealer til Grettejordet og omdisponere deler av næringsområde N1 (dagens bilverksted) til forretning/ bolig og annen offentlig eller privat tjenesteyting.

I sammenstillingen av konsekvensene i kapittel 6.8.3 fremgår at:

«Selv om KU-temaene har negative konsekvenser anses planforslaget i sin helhet til å være mer positivt for samfunnet enn negativt. Dette fremgår av de øvrige virkningene av planforslaget, kap. 7. For 0-alternativet vil konsekvensen være ubetydelig for landbruk, mens det for handel vil kunne gi noen negative konsekvenser ved at det ikke skjer en videre utvikling i



Hov sentrum og at dette medfører en stagnasjon.»

Konsekvensen av 0-alternativet, ved at det ikke skjer en videre utvikling i Hov sentrum og at dette medfører en stagnasjon, er for øvrig et «understatement» betinget av en handelsanalyse som utelukkende ser på forventet befolkningsutvikling, omsetning i de varegruppene man ser for seg at kan bli aktuelle i området og pendlingstall/pendlingsmønster. Handelsanalysen er antagelig korrekt mht. de tre vektlagte faktorer. Imidlertid har ikke Rambøll vektlagt gjennomgangstrafikken i analysen. Gjennomgangstrafikken er åpenbart svært viktig for handelen i Hov og dette er en åpenbar mangel i foreliggende handelsanalyse.

Det fremgår over at arbeidet med reguleringsplan for Hovlandsvegen har pågått over flere år. Rådmannen gjør spesielt oppmerksom på at planarbeidet har berøringspunkter til prosjekt sentrumsutvikling i Hov som startet våren 2019. Sistnevnte består av 6 faser der fase 1 – 3 er gjennomført med parallelloppdrag og evaluering. Fase 4 Konseptfasen er nylig gjennomført. Sluttrapport foreligger, men dokumentet er ikke behandlet politisk. Konseptplanen legger føringer for videre utvikling av Hov sentrum (fase 5 og 6). Noen tiltak er gjennomført allerede (etablering av lekeplass på Fladsrudtomta), noen tiltak kan gjennomføres iht. gjeldende områdereguleringsplan for Hov sentrum, mens andre tiltak forutsetter endring av områdereguleringsplanen. Rådmannen gjør oppmerksom på at planforslaget med gatetun, bolig/forretning med parkering på terreng og avkjøring til parkering i kjeller nord for Hovlandsvegen er gjort med bakgrunn i konseptplanen (der Hov bilverksted ligger i dag). En av forutsetningene i reguleringsplan for Hovlandsvegen er nettopp å legge til rette for fremtidig etablering av gatetun med bolig, forretning, kontor og tjenesteyting mellom Hovlandsvegen og Grettegutua. Imidlertid vil etablering av forretninger i gatetunet svært sannsynlig medføre økt konkurranse med forretninger i Sentrumsvegen. Konseptplanen forutsetter fortsatt handel i Sentrumsplanen og foreslår flere tiltak for dette. Økt konkurranse fra Hov sentrum syd fremstår imidlertid som motsetning til konseptplanens intensjon for Sentrumsvegen. Dette er rådmannens dilemma, men det blir også feil å legge vesentlig begrensning på utviklingen i Hov sentrum syd for å beskytte handelen i Sentrumsvegen. Arealet regulert B/F 1 er trolig for lite for etablering av en stor forretning nord for Hovlandsvegen på kort sikt (det er antagelig mulig å etablere en liten forretning i arealet slik reguleringsplanen foreligger). Etablering av en stor forretning nord for Hovlandsvegen vil medføre ny reguleringsplan for tilstøtende areal mot nord ved omregulering fra industri til bolig/forretning der lastebilparkeringen og bussgarasjene nå ligger. Det vil derfor bli god anledning til videre diskusjon om utvikling av Hov sentrum. Foreliggende reguleringsplanforslag legger en vesentlig føring for videre utvikling av Hov sentrum som rådmannen støtter.

Rådmannen viser til planprogrammet for reguleringsplanen fastsatt 10.2.2021. Rådmannen vurderer at foreliggende planbeskrivelse med vedlegg oppfyller utredningene som fastsatt i planprogrammet. Reguleringsplanforslaget (plankart og planbestemmelser er også tilstrekkelig som oppfølging overvann og flom iht. flomvurderingen for Hov sentrum 9.2.2022.

Rådmannen anbefaler derfor formannskapet at forslag til reguleringsplan for Hovlandsvegen legges ut til høring og offentlig ettersyn iht. PBL § 12 – 10, § 4 – 2, samt forskrift om konsekvensutredning av 1.7.2017 § 8 bokstav a, jfr. § 10 bokstav b og d vedlegg II punkt 11 bokstav j og punkt 10 bokstav b. Rådmannen gis anledning til oppretting av dokumenter før disse sendes på høring.

Vedlegg

V1, Plankart_Hovlandsvegen

V2, Planbestemmelser_Hovlandsvegen_28.3.2022



V3, Planbeskrivelse med KU_ 29.03.2022
V4,_Ill.plan_O01
V5,_Landskapssnitt_J01
V6, Plan og profil_C01_20220211
V7, Plan og profil_C02_20220211
V8, Plan og profil_F01_20220211
V9, Plan og profil_F02_20220211
V10,_VA01 - VA Plantegning
V11,_ROS-analyse_Hovlandsvegen_11.02
V12,_Flomvurdering Hov - Søndre Land
V13,_C-rap-001 Støyrapport
V14,_Geoteknisk notat
V15,_Matjordplan 17.03.2022

Hov, 30.03.2022

Arne Skogsbakken
rådmann

Lars Erik Narmo
arealplanlegger