

Reguleringsplan for Klinikken i Hov

Id 0536071

Referat fra oppstartsmøte 14.12.2018

Jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (planforskriften)

Dato: 19-12-2018

1. Ansvarlige	
Fagkyndig	
Firma	RAM arkitektur og Rambøll Norge AS
Organisasjonsnummer	RAM arkitektur: 986 771 735 Rambøll Norge AS: 915251293
Adresse	RAM arkitektur: Elvegata 19, 2609 Lillehammer Rambøll: Løkkegata 9, 2615 Lillehammer
Postnummer	Se over
Poststed	Se over
Telefonnummer	RAM arkitektur AS v/ Hilde Grøneng: 928 15 560 Rambøll Norge AS v/ Ragnhild Børke Andresen: 97768163
E-post	Hilde Grøneng: Hilde@ram-arkitektur.no Ragnhild Børke Andresen: ragnhild.borke.andresen@ramboll.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	RAM arkitektur: Hilde Grøneng Rambøll Norge AS: Ragnhild Børke Andresen Kontaktperson for kommunen: Ragnhild Børke Andresen
Fagkyndig har møteplikt på oppstartsmøtet	
Forslagsstiller (øvrige deltakere fylles ut på punkt 18)	
Firma/privatperson	Hov Utvikling AS
Organisasjonsnummer	915 905 056
Adresse	Colbjørnsens gate 1
Postnummer	0256
Poststed	OSLO
Telefonnummer	91704084
E-post	enkeleinar@gmail.com

Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Einar Amlie Karlsen
--	---------------------

2. Eiendomsopplysninger	
Gårds- og bruksnummer(e)	Gnr/bnr 43/1, 43/34, 43/111, 60/13, 60/45, 60/47, 61/11, 61/12, 61/49, 61/91 og 303/1
Adresse/stedsnavn	Sentrumsvegen 17, 0536 Søndre Land.
Eiers navn	Hov Utvikling AS
3. Formålet med planen, jf. § 1, andre ledd, bokstav a)	
<p>Formålet med reguleringsplanarbeidet er å regulere eiendommen Klinikken til boligområde, barnehage, privat og offentlig tjenesteyting, fellesområder, fortau og veg. RAM arkitektur har utarbeidet en stedsanalyse og masterplan for området. Den bearbejdede masterplanen, datert 21.11.2018, skal være utgangspunkt for reguleringsarbeidet.</p> <p>Kommunens betinger at planprosessen gjennomføres slik at mulig ny barnehage står ferdig til august 2020. Dette er en overordnet politisk og administrativ føring for planprosessen.</p>	
4. Kommuneplanen og gjeldende retningslinjer, jf. § 1, andre ledd, bokstav g)	
Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?	<p>Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 11.04.2016. Planområdet er her satt av som offentlig og privat tjenesteyting, nåværende boligbebyggelse og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. I det foreslåtte reguleringsarbeidet legges det opp til å omregulere en større del av området avsatt til offentlig og privat tjenesteyting til fremtidig boligbebyggelse. En del av området planlegges også regulert til fellesareal og tjenesteyting. Det vil gjennom planarbeidet bli vurdert hvilke arealformål som anses som hensiktsmessige å bruke.</p> <p>Kommuneplanens arealdel gir bestemmelser som vil bli førende for planarbeidet. Blant annet gjelder følgende bestemmelser:</p> <p>§ 1 gir generelle bestemmelser om blant annet utbyggingsavtaler, alternative energiløsninger, rekkefølgebestemmelser og -krav, universell utforming, oppholdsarealer, lekeareal og utearealer og byggeskikk.</p> <p>§ 1.2 Alternative energiløsninger/vannbåren varme</p> <p>For nybygg og tilbygg med bruksareal (BRA) over 250 m², samt nye boligprosjekter i nærheten av fjernvarmeanlegg kan kommunen kreve at det tilrettelegges for alternative energiløsninger/vannbåren varme, jf. PBL § 11-9 nr.3, jf. § 27-5. Forslagsstiller vil initiere kontakt med tilbyder av fjernvarme for å avklare de tekniske og økonomiske vilkårene for tilknytning til bioenergisentralen. Kommunen vil på sin side vurdere om den vil kreve tilknytning.</p>

	<p>§ 1.3.1 Rekkefølgekrav for teknisk og sosial infrastruktur Ny bebyggelse i området skal ikke tas i bruk før følgende teknisk anlegg er etablert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trafikksikker adkomstveg, avkjørsel og/eller kryss <p>Søndre Land har vedtatt å være en trafikksikker kommune, jf. dokumenter som legger føringer for det (retningslinje for trafikksikker kommune i arealplanlegging og trafikksikkerhetsplanen som skal vedtas i desember 2018). Trafikksikkerhet gjelder fortau for gående langs kjøreveg inne i planområdet i forhold til adkomst fra flere retninger til barnehagen. Utenfor klinikktomta gjelder det fortau langs Sentrumsvegen til barnehagen, kryssing av Fv 247. Trafikksikkerhet omfatter også lys etc.</p> <p>§ 1.4 Universell utforming og tilgjengelighet – PBL § 11-9 nr.5 Planen gjelder utforming som «connected living». Jf. Gjøvikregionens strategidokument for tettsteder. Strategidokumentet er vedtatt av kommunestyret og gjelder som retningslinje for utforming av «connected living». Forslagsstiller ønsker en fleksibel plan, med åpenhet for å kunne tilpasse utbyggingsstrukturen trinnvis. Det legges til grunn at tilrettelegging for connected living er en føring for hovedgrep, organisering av bebyggelse, lokalisering av virksomhet, boligmix- og løsninger og tilrettelegging for bruk av teknologi og tjenesteyting.</p> <p>§1.5 Oppholdsarealer, lekearealer og utearealer – PBL § 11-9 nr.5 I boligområder skal det opparbeides utearealer som tabellen viser, for annen bebyggelse enn boliger skal uteplassene opparbeides utenfor inngangen. Foreliggende planskisse har noen utfordringer i forhold til nærlekeplass ved inngangsdør max 50 meter.</p> <p>§ 1.7 Byggeskikk– PBL § 11-9 nr. 6 og 7 Estetisk utforming av bebyggelsen.</p> <p>§2.1 gir felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg. §2.1.1 gir krav om reguleringsplan for byggeområder. §2.1.2 angir at teknisk forskrift til plan- og bygningsloven er brukt som veileder i forhold til grad av utnytting. §2.1.3 gir krav til parkeringsplasser §2.1.5 bestemmelser om framføring av elektrisitet.</p> <p>§3.2 gir føringer for riks- og fylkesveg og blant annet byggegrenser mot de ulike vegklassene.</p> <p>§6.1 gir føring om kantsone på minst 10 meter mellom eiendommer for boligbebyggelse og dyrket mark.</p> <p>§§8.1.3 og 8.1.4 gir bestemmelser om rød og gul støysone. For gul støysone gjelder at: «Ved tiltak innenfor denne sonen skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdien i retningslinjen overskrides.».</p>
--	---

	<p>I tillegg gjelder retningslinje for støy:</p> <p>«Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplansaker (T-1442), Forskrift om tekniske krav til byggverk, skal følges.</p> <p>I områder med støynivå på en fasade over 55 dBA bør boligene være gjennomgående og ha en stille side.</p> <p>Ved utarbeidelse av reguleringsplaner, samt enkelt tiltak nær støykilder hvor det ikke finnes støysonekart, skal støy vurderes og eventuelt foreta støyberegninger.»</p>
--	---

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

<p>Hvilke reguleringsplaner gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad vil den nye planen følge opp disse føringene?</p>	<p>Reguleringsplanen for Klinikkområdet vil berøre og delvis erstatte tre gjeldende reguleringsplaner (Id 0536049, Id0536051 og Id 0536005).</p> <p>Langs Stasjonsvegen gjelder reguleringsplan for FV247 Hov Sentrum - Rådyrvegen (Id 0536049). I masterplanen for parallelloppdrag Klinikken – Hov, er atkomstveger til de nye boligene foreslått opp fra Sentrumsvegen og videre gjennom planområdet. Det vil derfor ikke blir behov for flere avkjøringer fra Stasjonsvegen, men nåværende foreslås endret. Gjennom planarbeidet vil det bli gjort ytterligere trafikale vurderinger, men forslagsstiller antar foreløpig at føringene i reguleringsplan FV247 Hov Sentrum (Id 0536051) vil bli fulgt opp.</p> <p>I forbindelse med planer om biobrenselanlegg i enden av Sentrumsvegen (planforslag Id 0536069) har SSV krevd etablering av ny kryssløsning i henhold til sentrumsplanen. Sistnevnte må imidlertid endres, blant annet mht. trafiksikker adkomst til barnehagen</p> <p>Sør for planområdet gjelder reguleringsplan Endring for Hov sentrum, vedtatt 12.02.1982 (Id 0536005) Det foreslåtte planområdet overlapper noe med denne reguleringsplanen ved Sentrumsvegen.</p> <p>Plangrensa iht. foreliggende forslag fra plan per 13. desember må utvides etter nærmere vurdering av aktuelle problemstillinger. Dette omfatter også hvorvidt planforslaget vil tangere nevnte eksisterende planer eller delvis vil erstatte disse. Plangrensa som foreligger per 19. desember 2018 legges til grunn for arbeidet med reguleringsplanen.</p>
--	---

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

<p>Det foreslåtte planområdet dekker området som i dag er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting ved Klinikken. I tillegg ønsker forslagsstiller å innlemme 3 tilgrensende boligeiendommer, slik at disse reguleres med samme bestemmelser som de nye boligområdene ved Klinikken. Dette gjelder gnr/bnr 61/11 og 43/34 vest i planområdet og 61/49 sør i planområdet. Kommunen har uttrykket ønske om å regulere fortau langs Sentrumsvegen i denne planprosessen. Planområdet er foreslått til senterlinjen i Sentrumsvegen. Kommunens innspill til dette er at plangrensen her omfatter hele sentrumsvegens bredde inklusiv areal mot sør for tilstrekkelig ansattparkering (gjelder kommunens eiendom og er trolig uproblematisk).</p>
--

Planarbeidet vil føre til økt trafikk inn og ut av området, til boliger, barnehage og frivilligsentral. For øvrig antas det ikke at planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.

Planarbeidet forutsetter etablering av nytt kryss mot Fv 247 med fortau eller gang-/sykkelveg langs Sentrumsvegen. Det må også gjøres vurderinger rundt behov for belysning.

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

Stikkord: Foreslåtte arealformål, antall boenheter/arbeidsplasser, riving av eksisterende bebyggelse

RAM arkitekturs masterplan er utgangspunktet for planlagt bebyggelse i det ca. 26 daa store Klinikkenområdet. I masterplanen er det lagt opp til å etablere boliger nord og øst i planområdet. Masterplanen legger i utgangspunktet opp til boligbebyggelse i rekker i 2-3 etasjer nordøst i området. Nordvest i planområdet (ved overlegeboligen) er det planlagt punkthus i tre etasjer. Boligbebyggelse på inntil 4 etasjer vurderes også i begrenset omfang. Boligbebyggelse på inntil 4 etasjer vurderes også i begrenset omfang. Forslagsstiller er innforstått med kravene som gjelder for bygg på 3 – 4 etasjer. Totalt er det lagt opp til 60 – 80 boenheter i området. Type boligbebyggelse og reguleringsbestemmelser for bebyggelsen må avklares nærmere gjennom reguleringsprosessen. Forslagsstiller ønsker en fleksibel plan, med åpenhet for å kunne tilpasse utbyggingsstrukturen trinnvis. Reguleringsplanen bør være robust og fleksibel for å kunne legge til rette for en boligutbygging som kan endre utforming over tid.

Masterplanen bygger på Connected Living- konseptet, og det legges opp til en samling av fellesfunksjoner sentralt i planområdet, nedenfor boligbebyggelsen. Det planlegges for en barnehage der hovedbygningen for det gamle sykehuset ligger og frivilligsentral i det tidligere aktivitetshuset sør i området. Det er ønskelig at den bevaringsverdige overlegeboligen kan brukes som felleshus med forsamlingsrom og besøksrom, men videre bruk som bolig må også muliggjøres gjennom reguleringsplanen.

Eplehagen foran overlegeboligen foreslås bevart/videreutviklet og brukt som fellesareal og uteareal for barnehagen. Dagens atkomstveg tar av fra Sentrumsvegen nord for hovedbygningen. Denne atkomstvegen foreslås fjernet, og erstattet med ny atkomstveg mellom eksisterende hovedbygning og aktivitetshuset/frivilligsentralen. Den nye adkomstvegen er skissert delvis inn på boligeiendommen 61/49 i sør. Dette må avklares med eier av boligeiendommen.

For å gjennomføre tiltakene slik de er skissert i masterplanen, forutsettes hovedbygningen revet. Masterplanen legger også opp til en riving av skolebygningen og vaktmesterbygningen. Stabburet foreslås flyttet eller solgt. Overlegeboligen og aktivitetshuset foreslås bevart. Forslagsstiller ønsker på kort sikt å benytte bygningene øverst i planområdet til utleie, og på lengre sikt at boligene rives og erstattes med nye boliger.

Hovedbygningen er vurdert som bevaringsverdig. Riving av denne bygningen må derfor vies spesiell oppmerksomhet i planarbeidet. Det legges opp til å søke om rivetillatelse for hovedbygningen parallelt med reguleringsarbeidet. For å sikre bevaring av overlegeboligen bør det legges inn henynssone bevaring for denne bygningen. Bygningsvernrådsgiver Lars Stålegaard, [Randsfjordmuseene AS](#), skal vurdere hovedbygget som grunnlag for rivesøknad, samt grunnlaget for vern og bruk av overlegeboligen. Begge bygg oppstart 15. januar, stipulert 3 uker utredning.

Forslagsstiller planlegger også å regulere fortau langs Sentrumsvegen.

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

Stikkord: Høyder, grad av utnyttning (BRA og BYA)

Boligbebyggelsen planlegges med 2-3 etasjer. Boligbebyggelse på inntil 4 etasjer vurderes også i begrenset omfang. Det legges opp til at fellesfunksjoner skal utfylle behovet for areal innen- og utendørs, og det planlegges derfor relativt små private uteplasser. Barnehagen planlegges på ett plan, av funksjonelle grunner og for å sikre gode siktforhold for boliger i overkant.

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

Stikkord: Uteoppholdsarealer (kun for boliger, skoler, barnehager og sykehjem), atkomst, endringer i trafikkbildet, parkering, avstand til nærmeste bussholdeplass, blågrønn struktur

I masterplanen er det skissert felles utearealer som et sentrum av planområdet. Deler av eplehagen foreslås brukt til fellesareal, dyrking og lekeareal for barnehagen. Sykehusparken (foran barnehagen) foreslås brukt til uteareal for de minste barna i barnehagen, mens sykehusplassen (ovenfor barnehagen) foreslås brukt som aktivitetsflate for både barnehage, beboere og bygda. Det vil i planarbeidet bli lagt vekt på å skape gode møteplasser og felles aktivitet i henhold til «Connected living».

Atkomst til området planlegges langs dagens veg i øvre del av området, med mateveier inn til boligene. I nedre del av området er det tenkt å legge atkomstvegen forbi aktivitetshuset og langs Stasjonsvegen, slik at det ikke går biltrafikk forbi aktivitetsflata. Dagens atkomstveg tar av fra Sentrumsvegen nord for hovedbygningen, der den opprinnelige eplehagen lå. Denne vegen planlegges tilbakeført til grøntområde.

Parkering foreslås anlagt ved boligene, ved barnehagen og ved aktivitetshuset/frivilligsentralen.

Et viktig prinsipp med masterplanen er at fellesfunksjoner som genererer trafikk er lagt ytterst i området.

Nærmeste bussholdeplass ligger ved gamle Hov Stasjon, 200 meter fra øverste del av planområdet og rundt 380 meter fra nedre del av planområdet. Fra nedre del av planområdet er det omtrent 450 meter til bussholdeplass i Hov sentrum. Området har god vegforbindelse og gangforbindelse til sentrum via Sentrumsvegen.

Håndtering av overvann vil være en del av planarbeidet, og det er ønskelig å så langt det er mulig legge opp til lokal håndtering av overvann.

10. Redegjørelse for tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser, jf. § 1, andre ledd, bokstav f)

Beskrive landskapet, topografi, strøkets karakter m.m.

Gjennom arbeidet med stedsanalyse og masterplan for området, har RAM arkitektur laget et forslag for hvordan boliger og ulike funksjoner kan plasseres i og tilpasses til landskapet. Terrenget i området danner en svak skålform med sørvest-vendt orientering. Området har en flott utsikt mot sentrum, Randsfjorden og Veståsen, særlig i øvre del av området.

Bevaringsverdig bebyggelse (overlegeboligen) og hageanlegg/uteareal med kulturhistorisk verdi (eplehagen, sykehusparken og «sykehusplassen») er planlagt bevart for å beholde stedets identitet og egenart. Aktivitetshuset er også tenkt beholdt.

Ny boligbebyggelse er planlagt i rekker som gir gode sol- og utsiktsforhold for alle boenheter. Rekkene følger også terrengets svake skålforn og bidrar til at landskapsformen tydeliggjøres.

11. Redegjørelse for vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet, jf. § 1, andre ledd, bokstav h)

Hovedbygningen og overlegeboligen er vurdert som verneverdige i Kulturhistorisk stedsanalyse for Hov. Hovedbygningen er registrert med høy verneverdi.

Overlegeboligen er registrert med svært høy verneverdi.

Forslagsstiller ønsker å rive eksisterende hovedbygning og erstatte denne med ny barnehage.

Overlegeboligen ønskes bevart. Det vil i reguleringsarbeidet bli gjort vurderinger rundt forholdet riving/bevaring av bevaringsverdig bygningsmasse. Ved riving av hovedbygningen må det utarbeides en antikvarisk verneverdivurdering. Dette arbeidet er bestilt av bygningsvernrådsgiver ved Randsfjordmuseet og vil bli utført i januar 2019.

For å sikre bevaring av overlegeboligen bør det legges inn hennynssone bevaring for denne bygningen + bestemmelser. Kulturhistorisk stedsanalyse er ikke politisk vedtatt.

12. Redegjørelse for hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet, jf. § 1, andre ledd, bokstav i)

Det vil utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse i planarbeidet. Denne vil ligge til grunn for å vurdere behovet for tiltak for å ivareta samfunnssikkerheten. I ROS- analysen vil blant annet trafikkisikkerhet, storulykke og flomveger være temaer.

13. Redegjørelse for hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart, jf. § 1, andre ledd, bokstav j)

Offentlige organer: Fylkesmannen i Oppland, Oppland fylkeskommune, Statens Vegvesen Region øst, Norges vassdrags- og energidirektorat, Mattilsynet, aktuelt energiselskap, brannvesen, barn og unges representant og evt. andre som kommunen mener det er hensiktsmessig å varsle.

Kommunens høringsliste formidles til kontaktperson

Andre interesserte: beboere i området, naboer og evt. velforeninger, interessegrupper o.l.

14. Redegjørelse for prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte, jf. § 1, andre ledd, bokstav k) og planforskriften § 2, andre ledd bokstav a)

Aktuelle fagmyndigheter, grunneiere og naboer vil bli varslet om oppstart av planprosess og har da mulighet for å gi innspill til planarbeidet. Videre vil det bli ordinær mulighet for medvirkning ved offentlig høring av planforslag. Forslagsstiller vil vurdere behov for informasjonsmøte underveis i planprosessen dersom det vurderes som hensiktsmessig.

Åpent informasjonsmøte annonseres i forbindelse med varsel om oppstart. Kommunen bestiller tid i komunestyresalen.

15. Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt, jf. § 1, andre ledd, bokstav l)

15a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6	
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a)? Begrunnelse:	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Faller inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b) Begrunnelse: Det er gjort en foreløpig vurdering av utredningskrav i h.h.t. forskrift om konsekvensutredninger av 21.06.2017 § 6. Reguleringsarbeidet innebærer regulering av et nytt boligområde som ikke er i samsvar med overordnet plan i den grad det ikke er avsatt til bolig. Ettersom området allerede er avsatt til utbyggingsformål, vurderer vi imidlertid at det ikke er krav om konsekvensutredning siden konsekvensene av et boligområde sammenlignet med offentlig/privat tjenesteyting er omtrent like. Det vil allikevel gjøres vurderinger av virkningene av planen, blant annet i forhold til trafiksikkerhet og forholdet riving/bevaring av eldre bygningsmasse i planbeskrivelsen. Også konsekvensvurdering av påvirkning av sentrum nord (trolig positivt for sentrumsutviklingen) bør inkluderes. Arealavdelingen i kommunen har konkludert med at reguleringsplanen er i henhold til overordnet plan og derfor ikke trenger planprogram. Konsekvensvurderingene av riving og forholdet til sentrum gjøres i planbeskrivelsen.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
15b) Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 8	
Faller inn under kriteriene i § 8, 1. ledd bokstav a) Begrunnelse: Det er gjort en foreløpig vurdering av utredningskrav i h.h.t. forskrift om konsekvensutredninger av 21.06.2017 § 8. Forslagsstiller vurderer at reguleringsarbeidet ikke faller innunder kriteriene i §8.	Ja: <input type="checkbox"/> Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
15c) Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9	
Forslagsstiller tar utgangspunkt i at den gamle hovedbygningen på sykehusområdet rives, og planlegger å søke om rivetillatelse parallelt med utarbeiding av reguleringsplan for området.	
15d) Forslagsstillers foreløpige vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter KU-forskriften § 10	
Forslagsstiller vurderer at reguleringsarbeidet ikke faller innunder kriteriene for vurdering av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriftens §10.	
15e) Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav b)	
Ikke relevant, da forslagsstiller vurderer at reguleringsarbeidet ikke medfører utredningskrav.	

16. Bekreftelser	
<input checked="" type="checkbox"/> Fagkyndig bekrefter å være kjent med de(n) gjeldende reguleringsplanen(e) og kommuneplanen for området	
<input checked="" type="checkbox"/> Fagkyndig bekrefter å være kjent med Søndre Land kommunes veileder for å utarbeide private reguleringsplaner	
Tema	Kommentarer
Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Berører forslaget viktig natur? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Søk i Miljødirektoratets Naturbase viser ingen registreringer av naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor området.
Er området utsatt for støy eller annen forurensing? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Deler av området ligger innenfor gul støysone rundt fv. 247 Stasjonsvegen. Langs disse vegene går det også røde støysoner, men disse støysonene går ikke inn i området som planlegges avsatt til utbyggingsområder.
Er det forurenset grunn i området? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Det er eldre bygningsmasse innenfor området, som er et tidligere sykehusområde. I kulturhistorisk stedsanalyse for Hov, er overlegeboligen og sykehusets hovedbygning kategorisert som verneverdige bygg. Området og bygningene innenfor området er imidlertid ikke registrert som kulturmiljøer eller kulturminner i Riksantikvarens base Askeladden.
Er det behov for rekkefølgebestemmelser for å løse utfordringer utenfor planområdet? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Forslagsstiller ønsker å sikre en fleksibilitet med tanke på trinnvis utbygging i området. Evt. rekkefølgebestemmelser for å sikre opparbeidelse av felles utearealer avklares gjennom planprosessen. Detaljer mht. rekkefølgebestemmelser vurderes ved utarbeidelsen av planbestemmelsene. Av mer overordnede forhold vi har oversikt over nå gjelder: <ul style="list-style-type: none"> • Etablering av kryssløsning mot Fv 247 med fortau eller gang-/sykkelveg m. belysning langs sentrumsvegen. Løsningen skal være på plass før barnehagen tas i bruk.
Har forslagsstilleren behov for å inngå utbyggingsavtale? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Forslagsstiller ser det som hensiktsmessig å inngå utbyggingsavtale. Dette avklares nærmere i planprosessen.

17. Annet	
Hvilke hovedutfordringer har prosjektet?	Å avklare forholdet riving/bevaring av eldre bygningsmasse innenfor det gamle sykehusområdet. Dette gjelder spesielt hovedbygningen. Videre er det også en utfordring å gjennomføre planprosessen fram til endelig vedtak i august 2019. Dette vil kreve tett dialog med kommunen.
Kommenter kort forhold som kan være viktige for å gjennomføre planen.	Riving av hovedbygningen anses som en forutsetning for gjennomføring av reguleringsplanen. Videre anser forslagsstiller det som nødvendig å ha en fleksibilitet i føringene planen gir. Det anses også som viktig for gjennomføringen av planen at eksisterende bygg som oppdragsgiver har leieforhold på, beholdes og kan benyttes til utleie så lenge som mulig.
Overordnet framdriftsplan for planen inkludert behov for senere dialogmøter mellom kommunen og forslagsstiller, jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav f) og g)	Overordnet framdriftsplan med behov for møter legges ved som pdf-fil. Forslagsstiller ønsker sluttbehandling og vedtak av reguleringsplanen i august 2019. Dette er en stram framdriftsplan, men er lagt slik for at barnehagen skal kunne stå ferdig oppført august 2020.
Hva ønsker forslagsstiller at kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet? Jf. forskriften § 2, andre ledd bokstav e)	På grunn av stram framdriftsplan ønsker forslagsstiller en tett dialog med kommunen under planarbeidet, og at planen prioriteres høyt i kommunen, både i avklarende fase og i behandlingen av planen.
Ønsker forslagsstiller parallell prosess plan og byggesak, jf. plan- og bygningsloven § 12-15? Jf. planforskriften § 2, andre ledd bokstav d)	Forslagsstiller ønsker parallell prosess med utarbeiding av reguleringsplan og søknad om rivetillatelse.
Andre forhold	Gebyrregulativet, gjennomgang av dette. Gebyrene vil gjelde: <ul style="list-style-type: none"> • Behandling av plansaken • Byggesak (rivesøknader etc) Gebyrer faktureres til Hov Utvikling AS Vann og avløpsplan og overvannsplan skal følge planen ved høring/offentlig ettersyn. <ul style="list-style-type: none"> • Påkobling ved sentrumsvegen. • Fordrøyningsbasseng i eplehagen? Det tas direkte kontakt med kommunens avdeling for VAO om dette. Brann – brannhydrant sentralt beliggende. Tilgjengelighet for brannbil til alle bygg. Samlevegen i området må ha tilstrekkelig bredde med fortau og belysning. Jf. notat krav og anbefalinger for boligfelt Lille Odnes, kan brukes som et utgangspunkt for nærmere diskusjon på klinikktomta.

Spørsmål som forslagsstilleren ønsker avklart

Forslagsstiller ønsker en avklaring vedrørende følgende forhold:

- Riving/bevaring av eldre bygningsmasse innenfor planområdet. Planfremmer har tatt kontakt med bygningsvernrådsgiver Lars Stålegaard for å få en uttalelse om verneverdi som grunnlag for rivesøknad (ordinær saksbehandling i rivesøknader). Planfremmer har tatt kontakt med Kulturarvenheten. Utfallet er uavklart, men med mindre bygningsmassen har nasjonal verdi er det kommunen selv som fatter vedtak om riving/bevaring/bruk eller vern av kulturminner fra nyere tid.
- Hvorvidt en eventuell søknad om rivetillatelse kan gjennomføres samtidig med utarbeiding av reguleringsplanen. Fremtidig bruk av tomte må angis i rivesøknad.
- Hvorvidt ønsket fremdrift er gjennomførbar. Se kommentarer til fremdriftsplanen

Reguleringsplanen vil medføre at det må gjennomføres flere parallelle prosesser

- Behandling av rivesøknader
- Prosjektering/bygging av nytt kryss mot Fv 247
- Prosjektering av ny barnehage
- Avklare fjernvarme for hele eller deler av området
- Forprosjekt VA og overvannshåndtering
- Utbyggingsavtaler med kommunen

Oppstartsmøtereferatet bygger på foreliggende opplysninger. Planfaglige forhold er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger/interne kommunale avklaringer og føringer. Det tas forbehold om endring av vurderinger grunnet nye opplysninger, protester fra naboer/interesseorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter og politiske vedtak etc i planprosessen. Dette vil kunne medføre endring av planen eller påvirke fremdriften av prosjektet.

18. Øvrige deltakere på oppstartsmøtet

Opplysninger om deltaker 3

Firma	Hov Utvikling AS
Navn	Eldar Sofienlund (i tillegg til Einar Amlie Karlsen oppført på side 1)
E-post	eldar@cbu.no
Telefon	93020001

Opplysninger om deltaker 4

Firma	Rambøll Norge
Navn	Ingfrid Lyngstad
E-post	Ingfrid.lyngstad@ramboll.no
Telefon	952 82 264

Opplysninger om deltaker 5

Firma	
Navn	
E-post	
Telefon	

Deltagere i oppstartsmøtet 14.12.2018 Kl 1200 - 1430	Fra planfremmer: Ragnhild Børke Andresen Einar Amlie Karlsen Ingfrid Lyngstrand Hilde Grøneng Eldar Sofienlund Fra kommunen: Henrik Hvattum Lars Erik Narmo Pål Rønningen Johan Slåtsveen Terje Sørensen Lars Harald Weydahl
19. Vedlegg	
Forslag til planavgrensning (PDF og SOSI-fil)	
Masterplan for parallelloppdrag Klinikken – Hov, justert 21.11.18	
RAM arkitekturs innleverte forslag til parallelloppdraget datert 12.10.18 (inkl. stedsanalyser, terrengsnitt og illustrasjoner)	
Overordnet framdriftsplan med endringer, gjennomgått i møtet 14.12.2018	

Dette møtereferatet gjennomgås av partene, med frist tilbakemelding tirsdag 18. desember 2018. Innspill gis til arealplanlegger Lars Erik Narmo, e-post larserik.narmo@sondre-land.kommune.no