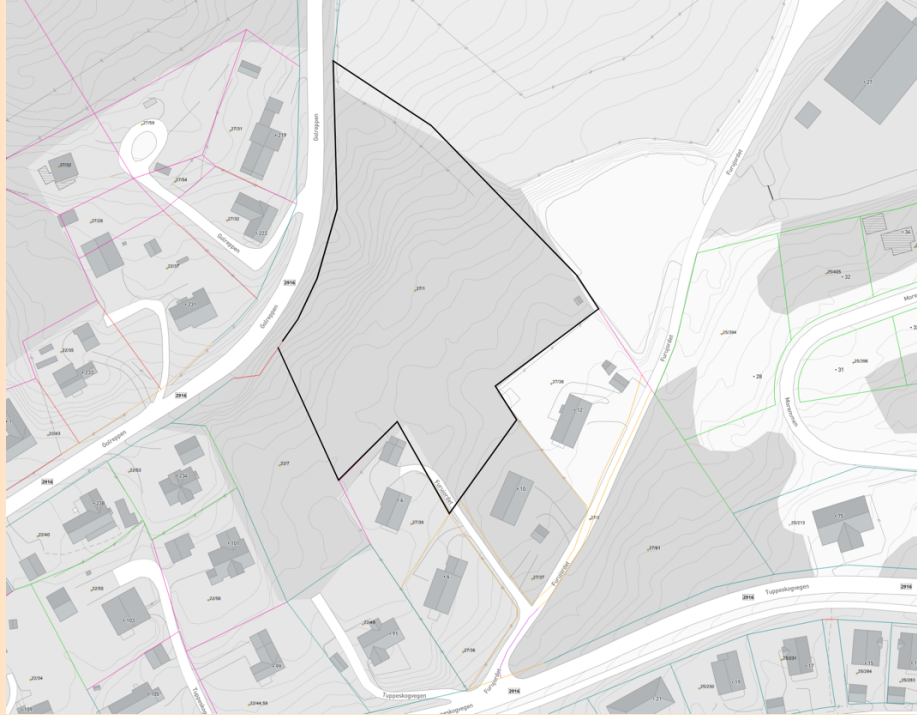


Planinitativ – detaljplan del av 27_1, Tunjorde



INNHold

INNHold	1
KORT OM PROSJEKTET	2
FORESLÅTT PLANGRENSE	3
GJELDENDE PLANSTATUS OG FORHOLD TIL OVERORDNA PLANER	4
1.1 Forhold til gjeldende kommunedelplan	4
1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplan	5
1.3 Konsekvensutredning	5
VURDERINGS- OG BESLUTNINGSRELEVANTE TEMA	6
2.1 Spesielle delutredninger/fagnotat	6
2.2 Planfaglige tema	7
REKKEFØLGEKRAV	8
PLANPROSESS/MEDVIRKNING	8
3.1 Prosess	8
3.2 Berørte offentlige organ og andre interessenter som varsles	9
3.3 Medvirkning	9
PLANMATERIALE	9
VEDLEGG	10

KORT OM PROSJEKTET

Bakgrunn for planinitiativet

Svein Jorde er grunneier av gnr 27 bnr 1, Tunjorde. I kommunedelplanens arealdel er området avsatt til boligformål, B13 Golbergsgutu. Det er ønskelig å utvikle eiendommen til dette – dvs ulike typer boenheter.

Planlagt utvikling

Grunneier ser for seg å etablere boenheter av mindre karakter og boenheter tilpasset bratt terreng. I forbindelse med reguleringen må det også reguleres inn lekeplass, adkomst, parkering og annen infrastruktur.

Byggehøyder og volum

Kommunedelplanen gir mulighet for utnyttingsgrad %BYA=35%, og maks byggehøyde 10 meter. Type boenheter kan være enebolig, tomannsbolig i kjede eller rekkehus.

Tiltakets virkning på – og tilpasning til landskap og omgivelser

Tiltakets helhet er vurdert i overordna plan da formålet samsvarer med forslag til kommunedelplan. Gjennom detaljeringen av området vil det bli gjort lokale vurderinger der en tar hensyn spesielt til omkringliggende infrastruktur som veger.



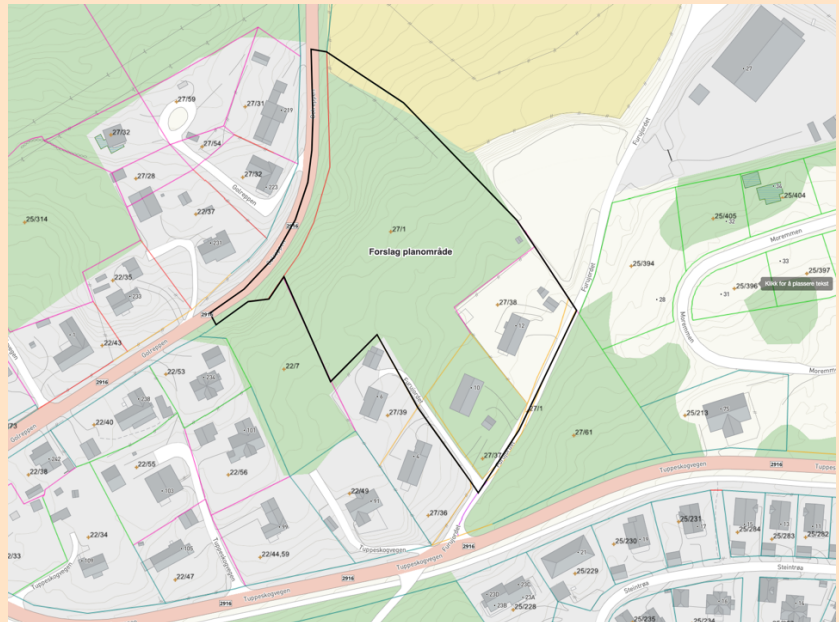
Bildet viser ortofoto fra området

FORESLÅTT PLANGRENSE

Planen grenser mot vegen Golreppen i nord/nordvest og Furujordet i sør/sørøst. Mot vest grenser planen til eksisterende bebyggelse. Mot øst grenser planen til landbruksareal.

Adkomst må avklares i planprosessen. Det må enten skje fra Golreppen eller Furujordet. Det ønskes også diskutert i oppstartsmøtet.

Planen vil følge eiendomsgrensa til gnr 27 bnr 1, men vil bli vurdert ifht hvor avkjøringen til området legges.



Bildet viser basiskart med planområdet som heltrukket sort strek

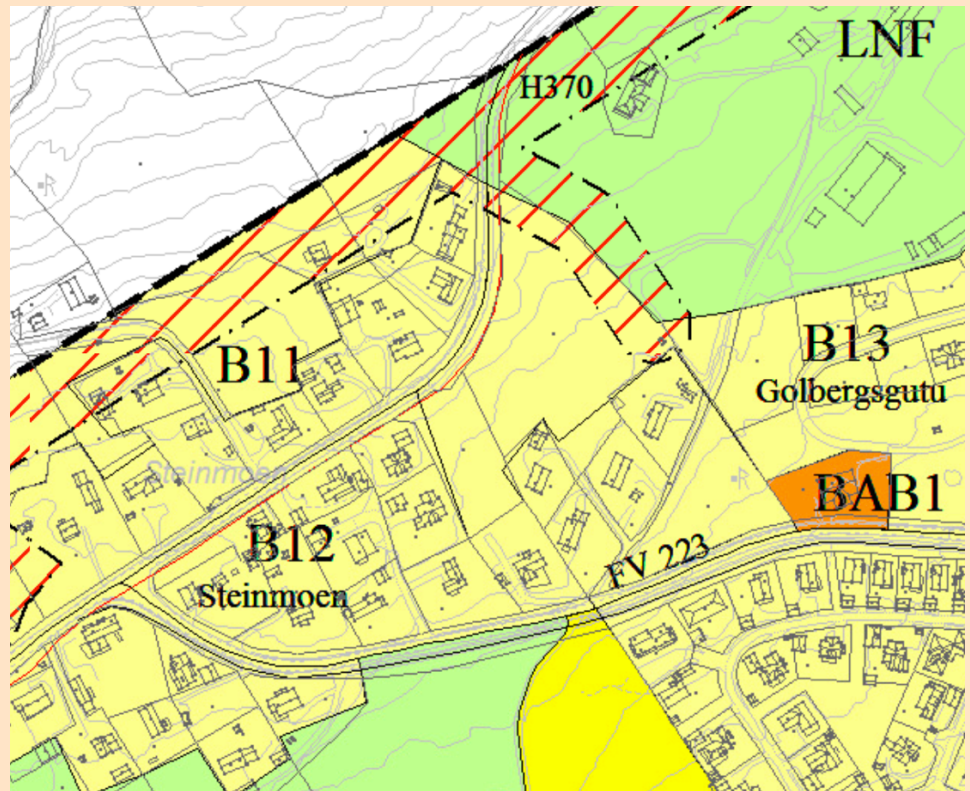
GJELDENDE PLANSTATUS OG FORHOLD TIL OVERORDNA PLANER

1.1 Forhold til gjeldende kommunedelplan

Det foreligger godkjent kommunedelplan for området, **Kommunedelplan for Gol tettstad 2024-2036**.

Området er avsatt til boligformål, B13 Golbergsgutu.

Området er berørt av hensynssone høyspent. Denne skal være fjernet.



Bildet viser utsnitt av Kommunedelplan Gol tettsted 2024-36.

Området er del av kommunedelplanens arealdel. Oppsummert vurderer en planønsket og planlagt tiltak innenfor planområdet til ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og kommer dermed ikke inn under kriteriene i forskrift om konsekvensutredning.

Forslagstiller vurderer det slik at behandlingen av planfaglige tema – avklart i kommende oppstartsmøte samt ROS-analyse og eventuelle delutredninger vil være tilstrekkelig for planlagt tiltak og detaljreguleringsplan.

VURDERINGS- OG BESLUTNINGSRELEVANTE TEMA

2.1 Spesielle delutredninger/fagnotat

Utover ROS-analyse/sjekkliste etter DSB's mal og oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger utført i forbindelse med planarbeidet, kan det erfaringsmessig komme krav om ytterligere tematiske faglige delutredninger. Tematiske delutredninger vil følge planmaterialet som egne vedlegg og bli oppsummert og konkludert i planbeskrivelsen. Avbøtende tiltak eller krav til ytterligere dokumentasjon ved byggesak blir sikret i reguleringsbestemmelser til planen med bakgrunn fra disse. Under følger forslagstiller vurdering av sentrale særskilte utredninger. Forslagstiller ber om at det blir konkludert rundt dette i oppstartsmøtet.

Spesielle delutredninger	Forslagstiller sin vurdering	Kommunen sin vurdering
Trafikkutredning	Området vil i utgangspunktet få adkomst fra 2916 Golreppen. Om ikke dette er mulig, må adkomsten bli fra Furujordet. Dette skal avklares i planprosessen, men ønskes også diskutert i oppstartsmøtet. Planområdet er en del av kommunedelplan for Gol sentrum som gir føringer for arealbruken. Trafikken er derfor vurdert i en større sammenheng. En ser det derfor ikke som nødvendig å lage trafikknotat i eget delnotat.	
Støyutredning	Hovedstøykilden vil være trafikk fra 2916 Golreppen i nord. Utbyggingen må forholde seg til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), og det må gjøres en	

		støyvurdering i forbindelse med detaljreguleringen.	
	Flomutredning	En ser ingen grunn til egen flomvurdering. Aktsomhetskartet til NVE viser ikke flomfare innenfor planområdet.	
	Skredutredning	En ser ingen grunn til egen skredvurdering. Aktsomhetskartet til NVE viser ikke skredfare innenfor planområdet.	
	Plan for vann-, avløp- og overvannshåndtering	Det blir utarbeidet overordnet VA-plan med avklaringer for vann og avløp. Eiendommen skal tilkobles kommunalt vann- og avløpsanlegg.	
	Undersøkelse knyttet til biologisk mangfold	Gjennomgang av tilgjengelige datakilder.	
	Arkeologisk undersøkning	Fylkeskommunen blir varslet. De avgjør behovet for arkeologisk undersøkelse.	

2.2 Planfaglige tema

I tillegg til tematiske planfaglige delutredninger vil planforslaget inneholde vurderinger knyttet til relevante tema. Planfaglige tema er vurdert og kommentert av forslagstiller i tabell under. Temaene blir omtalt i planbeskrivelsen og/eller ROS-analysen. Avbøtende tiltak eller krav til mer dokumentasjon ved byggesak blir sikra i planbeskrivelsen til planen med bakgrunn i planbeskrivelsen eller ROS-analysevurderinger. Forslagstiller ber om at temaene blir konkludert i oppstartsmøte.

Planfaglige tema	Forslagstiller sin vurdering	Kommunen sin vurdering
Avfallshåndtering	Det blir lagt opp til renovasjonsløsning med henting av avfall langs tilkomstpunkt til eiendommen.	
Friluftsliv og rekreasjon	Blir vurdert i planforslaget.	
Skogbruk	Blir vurdert i planforslaget. Lite aktuelt tema.	

Barn og unges interesser	Blir vurdert i planforslaget.	
Universell utforming	Blir vurdert i planforslaget.	
Energi	Alternative forslag blir vurdert i planforslaget.	
ROS-analyse	Blir utarbeidet.	

REKKEFØLGESKRAV

Kommunedelplanens pkt 1.4.1 stiller følgende krav:

- Igangsettingsløyve for bygningar jf. Pbl. §21-2 blir ikkje gitt før infrastruktur er etablert. Det gjeld grønstruktur, veg-, vatn- og avløpsnett, tilkomst som tilknytning til gang- og sykkelveg og kollektivtransport, leikeplassar og eventuelt andre fellesareal.

Kommunedelplanens pkt 2.1.1 h) stiller følgende krav:

- Før nye bustader blir teke i bruk, skal tilhøyrande fellesområde vera tilrettelagt og ferdig opparbeid for leik og opphald.

PLANPROSESS/MEDVIRKNING

3.1 Prosess

Aktivitet	Tidsrom
Planinitiativ til kommunen	Mars 2025
Oppstartsmøte	Mars 2025
Oppstartsvarsel	Mars 2025
Merknadsperiode	Mars – mai 2025
Innsending planforslag til kommunal behandling	Juni 2025
1 gangs behandling planforslag	August 2025
Høringsperiode	September – oktober 2025
Vedtak plan	November 2025

3.2 Berørte offentlige instanser og andre interessenter som varsles om planoppstart

Navn	Adresse
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	sfospost@statsforvalteren.no
Buskerud Fylkeskommune	post@bfk.no
Statens Vegvesen	firmapost@vegvesen.no
Miljøretta helsevern Hallingdal	ingunn.haverstad@gol.kommune.no
Råd for eldre og mennesker med nedsatt funksjonsevne v/ leiar Trond Arne Johansen	frigol@online.no
Gol ungdomsråd	mads.elbrond@gol.kommune.no
Folkehelsekoordinator	anne-lene.takvam.sauthon@gol.kommune.no
Mattilsynet lokasjon Gol	postmottak@mattilsynet.no
Barnas representant Christine Ravnanger	christine.ravanger@gol.kommune.no
Føie AS, avd Gol	hallingdal@foie.no
Hallingdal Renovasjon	firmapost@hallingdalrenovasjon.no
Hallingdal Brann- og redningstjeneste IKS	post@hbr.no
Midtre Hallingdal Lensmannskontor	post.sor-ost@politiet.no
NVE region sør	nve@nve.no
Naboer iht naboliste	

3.3 Medvirkning

Medvirkning i plansaker følger stort sett av §§ 5.1 og 5.2 i Plan- og bygningsloven. Dette er dog lovens minstekrav og i mange saker er det behov for ytterligere medvirkning. Med få naboer til planområdet og føring for planen lagt gjennom kommunedelprosessen ser en ingen grunn til større medvirkning i denne saken enn Plan- og bygningslovens minimum.

PLANMATERIALE

Forventet leveranse av plandokument:

- Plankart i PDF
- Planfil i SOSI-format som er godkjent gjennom SOSI-kontroll
- Reguleringsbestemmelser som Word- og PDF fil
- Planbeskrivelse som Word- og PDF fil
- Sjekkliste for ROS-analyse
- Plan for vann- og avløp
- Støyvurdering

PLANINITIATIV

Detaljplan del av 27_1, Tunjorde

Gol kommune – plan ID: 2025003



Ål den 04.03.25

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ingar Dalen".

Ingar Dalen
siv ark MNAL
Ingar Dalen AS

VEDLEGG

Utsnitt NVE Atlas – Flom og skred, aktsomhetsområde



Bildet viser ingen aktsomhetsområde for flom og skred, kilde: NVE Atlas