

Planinitativ – detaljplan Eiklesvegen 28 og del av 5/66



INNHold

INNHold	1
KORT OM PROSJEKTET	2
FORESLÅTT PLANGRENSE	3
GJELDENE PLANSTATUS OG FORHOLD TIL OVERORDNA PLANER	4
1.1 Forhold til gjeldende kommunedelplan	4
1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplan	4
1.3 Konsekvensutredning	5
VURDERINGS- OG BESLUTNINGSRELEVANTE TEMA	5
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	8
3.3 Medvirkning	9
PLANMATERIALE	9
VEDLEGG	10

KORT OM PROSJEKTET

Bakgrunn for planinitiativet

Eiklesvegen 28 AS er grunneier av gnr 5 bnr 212. Stasjonsveien Eiendomsutvikling AS er eier av gnr 5 bnr 66. I forslag til kommunedelplanens arealdel er området avsatt til BN2 Næringsvirksomhet. Det er ønskelig å utvikle eiendommene til dette – dvs verksted, lager og tilleggsfunksjoner som kontor, butikk etc.

Planlagt utvikling

Grunneierne ser for seg å etablere industri- og næringsbygg til utleieformål. I forbindelse med reguleringen må det også reguleres inn adkomst, parkering og annen infrastruktur.

Byggehøyder og volum

For utnyttingsgrad og byggehøyder vil dette bli mer detaljert i planprosessen fordi det samtidig skal utarbeides et skisseprosjekt for industribygget.

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 og jernbane (Bergensbanen).



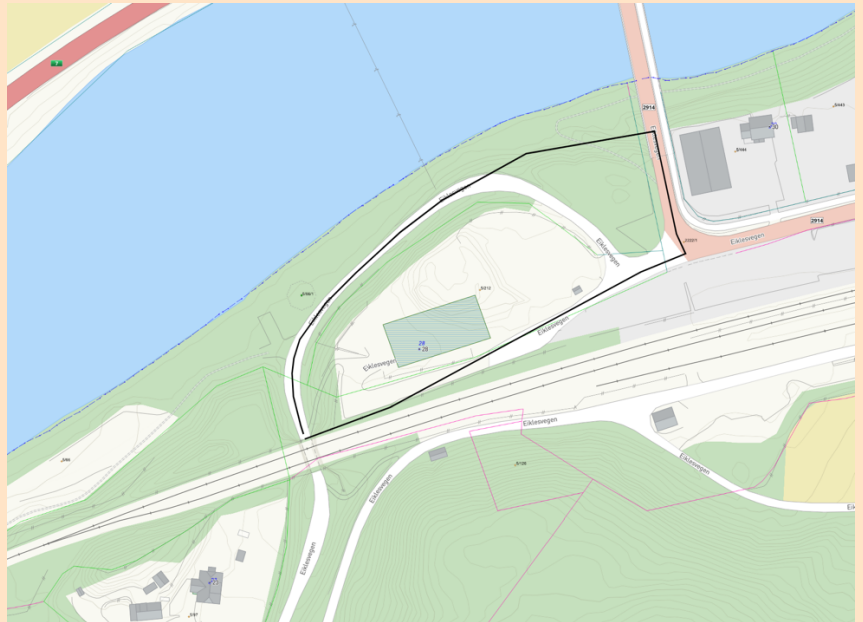
Bildet viser ortofoto fra området

FORESLÅTT PLANGRENSE

Planen grenser mot Eiklesvegen i øst (stasjonsbrua), nord og vest. Mot sør grenser planområdet til Bane NOR sin eiendom samt jernbanen. Det skal gjennomføres en dialog for å se på muligheten for endring av grense mot Bane NOR i sør.

Adkomst vil skje fra øst – etter stasjonsbrua. Evnt kan det også skje fra nord – avhengig av hvordan bygget endelig utformes ifht terrenget's nivåforskjeller.

Planen vil følge formålsgrenser satt i Kommundelplanen – med mindre det gjøres endringer mot Bane NOR som nevnt over.



Bildet viser basiskart med planområdet som heltrukket sort strek

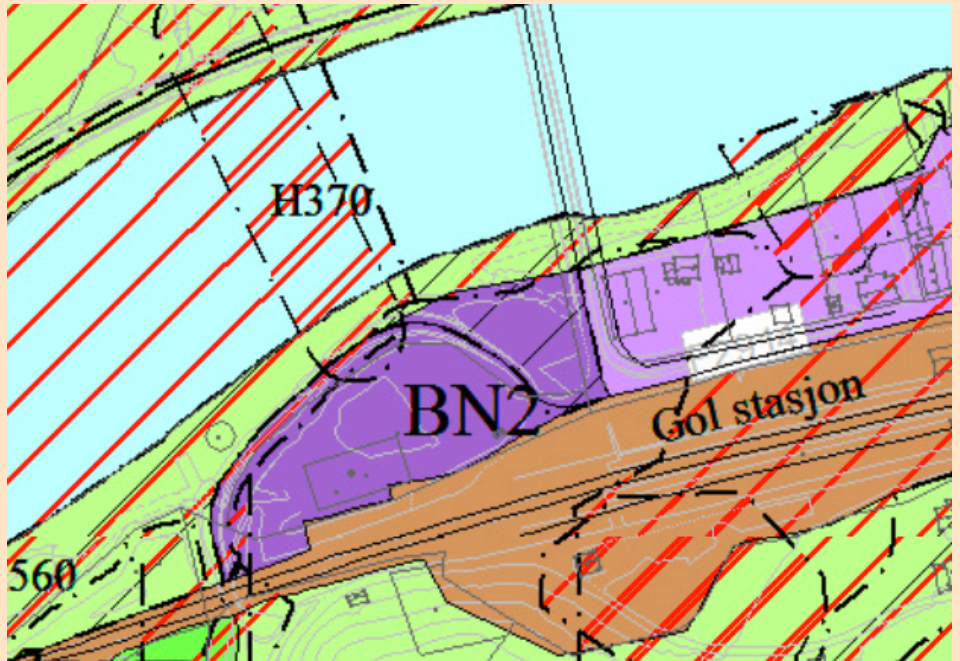
GJELDENDE PLANSTATUS OG FORHOLD TIL OVERORDNA PLANER

1.1 Forhold til gjeldende kommunedelplan

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

Området er avsatt til Næringsvirksomhet, BN2.

Området er berørt av H370 Høgspenningsanlegg og H560 Bevaring naturmiljø. Utifra kartet er det uklart om H320-2 Flomfare berører området.



Bildet viser utsnitt av Kommunedelplan Gol tettsted 2024-36. Utsnittet viser BN2.

1.2 Forhold til gjeldende reguleringsplan

Det er ingen reguleringsplan for eiendommen. Det er kun reguleringsplan gjennom området som omhandler kjøreveg.



Bildet viser reguleringsplan rundt eiendommen. Denne går inn på eiendommen i vest.

1.3 Konsekvensutredning

Etter § 1 i Forskrift om konsekvensutredning (KU) skal forslagstiller vurdere om planforslaget kommer inn under kriteriene for konsekvensutredning. Dette skal avklares av ansvarlig planmyndighet.

Ansvarlig planmyndighet, i dette tilfelle Gol kommune, skal etter § 5 i Forskrift om konsekvensutredninger «*tidligst mulig ta stilling til om en reguleringsplan eller et tiltak faller inn under kriteriene i § 4.*» For reguleringsplaner skal dette skje før varsel og kunngjøring av oppstart av planarbeid etter Plan- og bygningsloven § 12-8.

Forslagstillers vurdering av krav til KU

Detaljregulering kommer inn under forskrift om konsekvensutredninger § 6 a) og c); planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg I.

Detaljregulering kommer inn under forskrift om konsekvensutredninger § 7 a) og b)

Detaljregulering kommer inn under forskrift om konsekvensutredninger § 8 a) og b); planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg II.

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 forslagstillers 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 få tilkomst fra 2914 Eiklesvegen. Denne er tilknyttet Sentrumsvegen på andre siden av Hallingdalselva. 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 RV7 i nord og jernbanen i sør. 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	Aktsomhetskartet til NVE viser at en liten del i vest på tomta ligger innenfor aktsomhetsområde. Det må vurderes om det skal utarbeides flomutredning med bakgrunn i de vurderinger som allerede er gjort.	
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. Naturmiljø.	Gjennomgang av tilgjengelige datakilder. Deler av området er berørt av H560 Bevaring naturmiljø i Kommunedelplanen.	
Arkeologisk undersøkning	Fylkeskommunen blir varslet. De avgjør behovet for arkeologisk undersøkelse. En undersøkelse virker lite sannsynlig pga tomtas historiske bruk.	

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.	

REKKEFØLGEKRAV

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, tilkomstar som tilknytning til gang- og sykkelveggar og kollektivtransport, leikeplassar og eventuelt andre fellesareal.

PLANPROSESS/MEDVIRKNING

3.1 Prosess

Aktivitet	Tidsrom
Planinitiativ til kommunen	Mars 2025
Oppstartsmøte	Mars 2025
Oppstartsvarsel	Mars 2025
Merknadsperiode	Mars – april 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@bfb.no
Statens Vegvesen	firmapost@vegvesen.no
Mattilsynet	postmottak@mattilsynet.no
NVE Region Sør	rs@nve.no
Føie	hallingdal@foie.no
Hallingdal Renovasjon	firmapost@hallingdalrenovasjon.no
Hallingdal Brann- og redningstjeneste IKS	post@hallingdal-brannvesen.no
Gol kommune	postmottak@gol.kommune.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
- Flomvurdering (avklares i planprosessen)

Ål den 04.03.25



Ingar Dalen
siv ark MNAL
Ingar Dalen AS

VEDLEGG

Utsnitt NVE Atlas – Flom, aktsomhetsområde

