

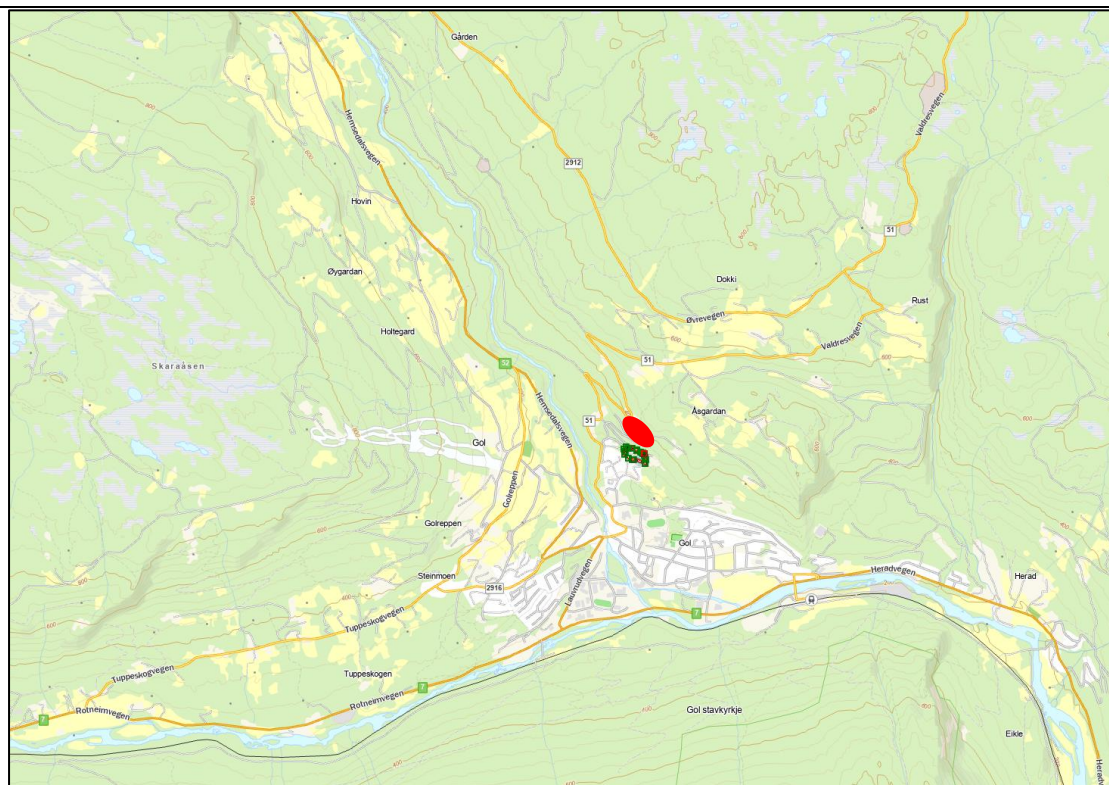
# Planinitiativ

## Revidering «Detaljregulering, Petterbråten B2»

Dato: 05.12.2025

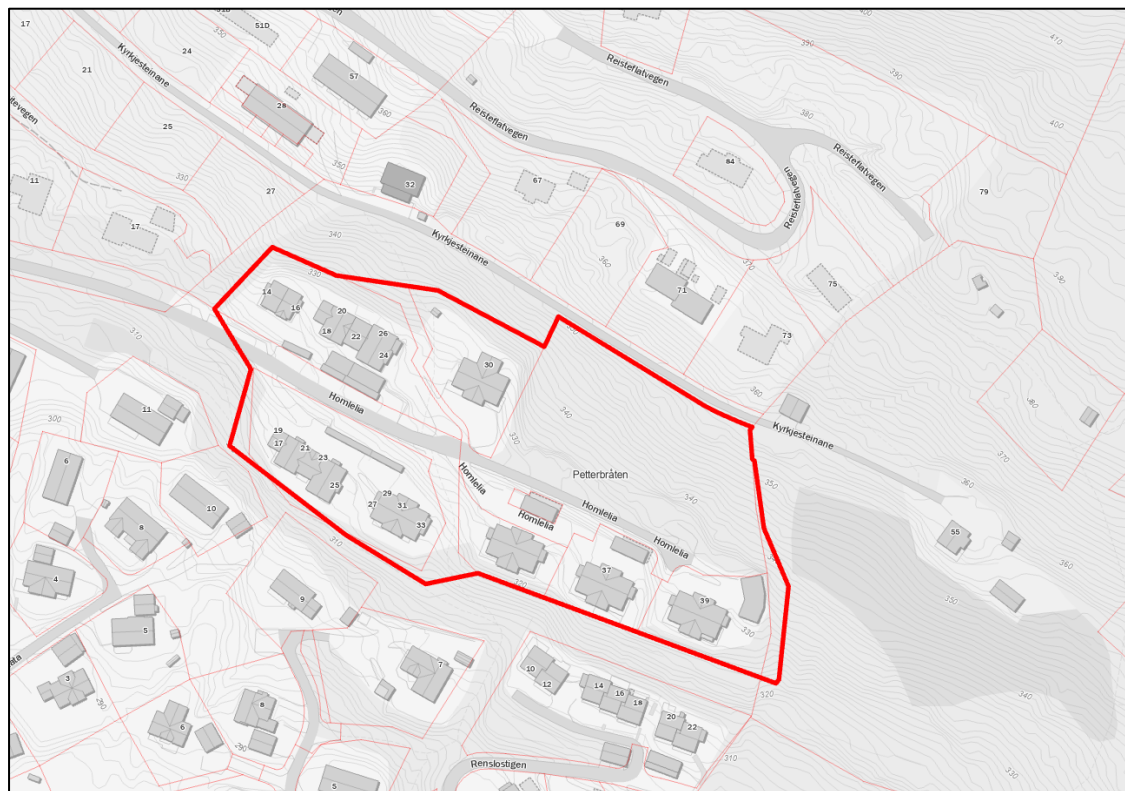
Prosjektnr. 651513-01

<b>Formelle opplysninger</b>	
<u>Forslagsstiller:</u> Hallingdal Hytteservice AS Torpovegen 304 3579 Torpo	<u>Plankonsulent:</u> Asplan Viak AS Sundrejordet 4 3570 Ål  <u>Oppdragsleder:</u> Eirik Øen Eirik.oen@asplanviak.no tlf. 976 77 646
<b>Generelt</b>	
<p>Det vises til dialogmøte den 13. november 2025 hvor reguleringsendring av detaljregulering for Petterbråten B2 ble diskutert.</p> <p>I henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering skal forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Dette planinitiativet er utformet i henhold til forskriftens §1 pkt. a) til l). Det bes om et oppstartsmøte med Gol kommune så snart som mulig for å klargjøre forutsetningene for videre planarbeid.</p>	
<b>a) Formålet med planen</b>	
<p>Formålet med planen er å revidere deler av detaljregulering for Petterbråten B2. Endringen vil også berøre små deler av detaljregulering B4 Petterbråten II.</p> <p>Gjennom endringen er det ønskelig å til rette for etablering av 7 minihus innenfor deler av planområdet. Det vil også være behov for å justere tilgrensende regulert grønnstruktur.</p>	
<b>b) Planområdet og om planarbeidet vil kunne gi virkninger utenfor planområdet</b>	
<p>Planområdet ligger i Petterbråten boligfelt, like nord for Gol sentrum. Utsnittet under viser planområdets plassering på Gol med rødt.</p>	



Planområdet omfatter hele detaljregulering for Petterbråten B2, samt små deler detaljregulering B4 Petterbråten II.

Utsnittet under viser foreløpig planavgrensning med rødt.



### a) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Gjennom reguleringsendringen er det ønskelig å slå sammen tomtene 4-6 i gjeldene reguleringsplan for Petterbråten B2 og så legge til rette for etablering av 7 minihus over to etasjer innenfor det aktuelle området.

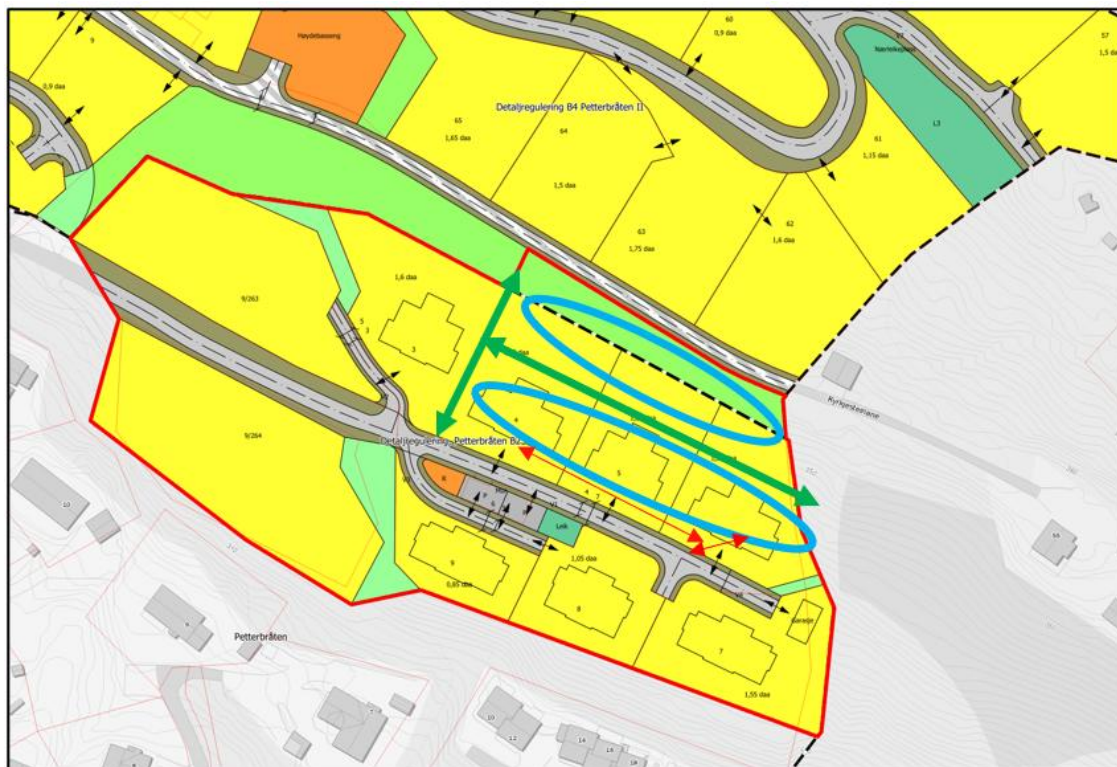
Terrenget i området er relativt bratt så for å ta opp høydeforskjellene på en hensiktsmessig måte er det ønskelig å legge til rette for en rekke med bebyggelse (4 stk.) ned mot Homlelia og en rekke med bebyggelse (3 stk.) opp mot Kyrkjesteinane. Blå sirkler i utsnittet under illustrerer områder for ny bebyggelse. Bebyggelsen opp mot Kyrkjesteinane vil ha adkomst på oversiden, mens bebyggelse ned mot Homlelia vil ha adkomst fra ny intern adkomstveg (se røde piler i utsnittet under) fra nedsiden.

Ny bebyggelse opp mot Kyrkjesteinane vil berøre regulert grønnsstruktur. Denne er det ønskelig å flytte og legge til rette for imellom de to rekkene med bygg, samt mot naboeiendom i vest, se grønne piler i utsnittet under. Løsning vil kunne sikre grøntareal tilsvarende eller større enn regulert i gjeldene plan.

Utover det som er beskrevet over vil forholdene være som i gjeldende plan og arealendringene vurderes å ikke gi noen vesentlige negative konsekvenser.

Utbyggingsomfanget blir redusert ift gjeldende plan.

Foreløpig prinsipper for utvikling i området basert på det som er beskrevet over kan sees i skissen under.

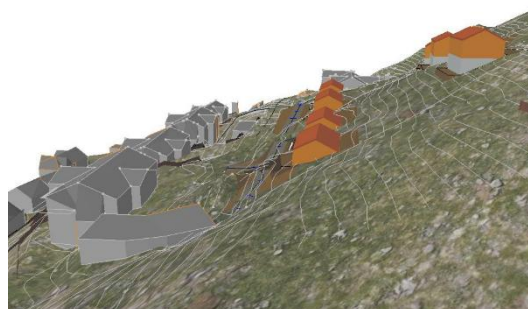
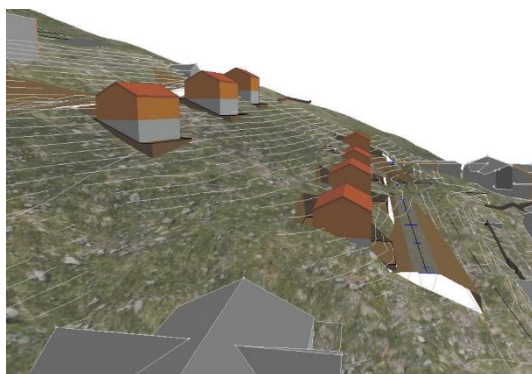
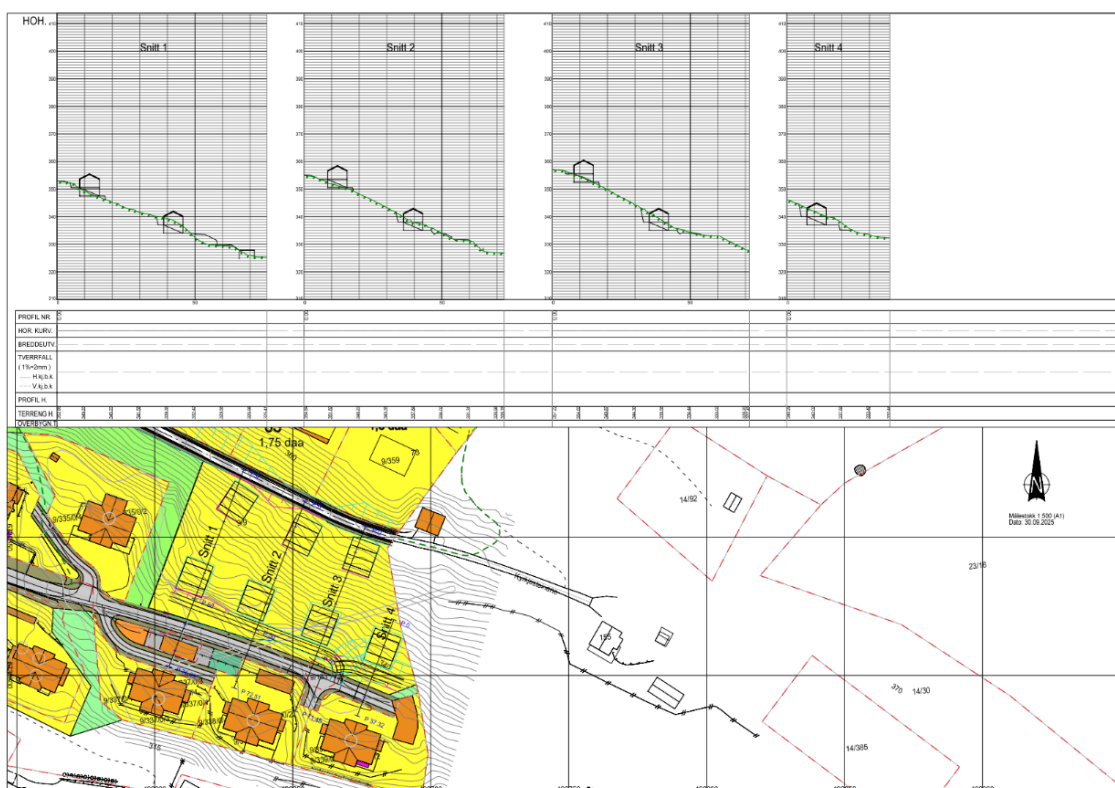


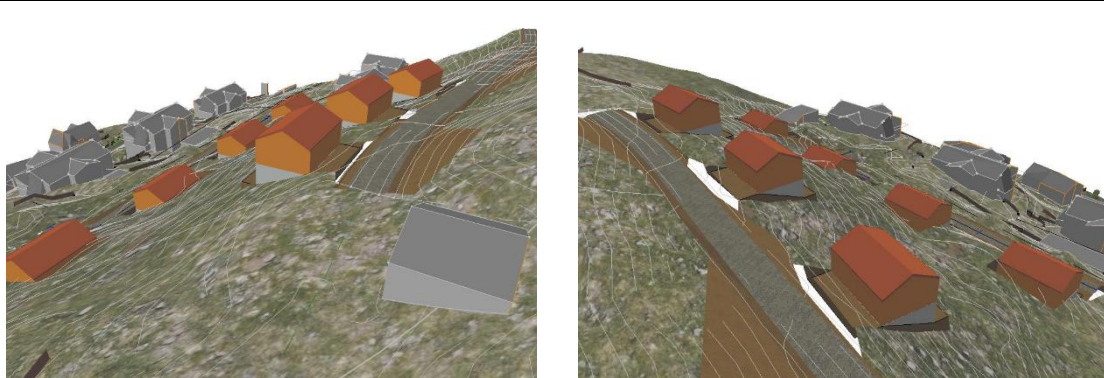
## b) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er ønskelig å legge til rette for 7 nye minihus i to etasjer. Grunnflaten på hvert bygg vil være ca. 60 m<sup>2</sup>. Parkering kommer i tillegg. Bestemmelsene knyttet til utnyttelsesgrad og byggehøyder i gjeldene plan for det aktuelle område vil vurderes og tilpasses i planprosessen.

Ny bebyggelse vil tilpasses terrenget på en god måte og man vil legge til rette for at bebyggelsen tar opp en del av høydeforskjellen i området. Dette ved at ny bebyggelse vil plasseres inn i terrenget og at underetasjen vil ligge på full skjæring.

Utsnittene under viser prinsippene for plassering av ny bebyggelse.





### **c) Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Det skal tilrettelegges god teknisk infrastruktur med tilstrekkelig kapasitet. Reguleringsbestemmelsene vil sette krav til både funksjonell og miljømessig kvalitet for bygg og anlegg. Ny bebyggelse vil bygges etter TEK 17 standard.

### **d) Tiltakets virkning på- og tilpasning til landskap og omgivelser**

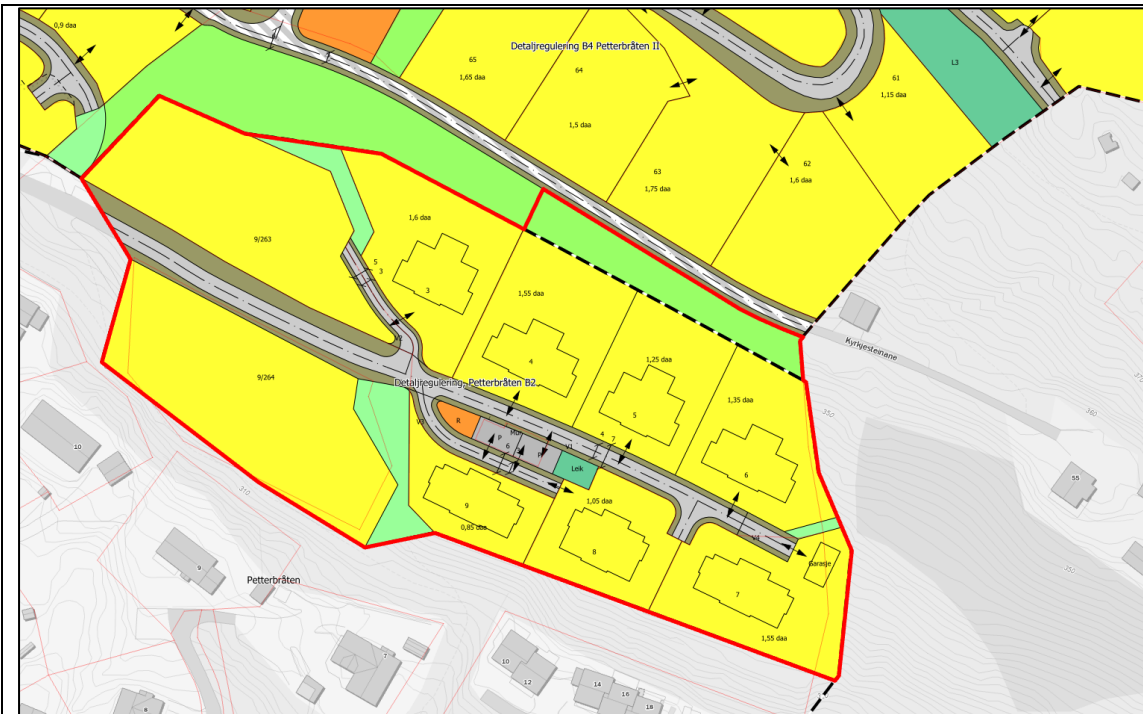
Plangrepet, planomfang og utforming blir vurdert i prosessen. Nødvendige føringer innarbeides i plankart og reguleringsbestemmelser.

Utredninger og vurderinger utført ifm. gjeldende plan blir lagt til grunn for reguleringsendringen. Endringen legger til rette for et mindre utbyggingsomfang og mindre terrenginngrep enn gjeldene plan. Foreløpige vurderinger vurderer reguleringsendringen til å kunne være positiv med tanke på tiltakets virkning på- og tilpasning til landskap og omgivelser

### **e) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid**

Planarbeidet er i utgangspunktet en revidering av gjeldene detaljregulering, Petterbråten B2 (PlanID 2014008). Planområdet vil også berøre deler av Detaljregulering B4 Petterbråten II (PlanID 2012009).

Utsnittet under viser foreløpig plangrense med rød strek, med gjeldende reguleringsplaner som bakgrunn. Plangrense følger i stor grad grensen til reguleringsplan for Petterbråten B2, med en liten utvidelse mot nord.



**f) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Gjennomføring av reguleringsendringen vil bidra til å styrke boligtilbudet på Gol og gi en større variasjon i boligtilbudet.

Ved fullutnyttelse av gjeldende plan vil det på de tre aktuelle tomten kunne legges til rette for 12 enheter. Ved en revidering av planen vil det legges til rette for etablering av 7 enheter. Endringen vil således legge til rette for et mindre utbyggingsomfang enn gjeldende plan, samt bedre terrengtilpasninger.

Endringen vurderes til å ikke gi negative konsekvenser sett opp mot gjeldende plan.

**g) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

Virkningen av planen er vurdert i tidligere planprosesser. Virkningen av endringen vil vurderes, her under hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas og om endringen utløser spesielle hensyn.

**h) Hvilke berørte offentlige organer og andre interessenter som skal varsles om planoppstart**

Berørte grunneiere og naboer og offentlige instanser skal varsles. Liste over varslingsparter utarbeides når det er tatt stilling til om saken kan tas som en mindre reguleringsendring.

**i) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

Det legges opp til en planprosess etter plan- og bygningsloven sine krav til prosess med medvirkning. Det er primært et ønske om å ta denne endring som en mindre reguleringsendring. Jf. dialogmøte den 13. november bes det om at kommunen vurderer dette. Krav til prosess avklares når det er tatt stilling til om saken kan tas som en mindre reguleringsendring.

**j) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning, og hvordan kravene i tilfelle vil bli kunne ivaretatt**

Pbl §4-2 setter rammer for hvilke planer som skal ha konsekvensutredning. Nærmere regler framgår av KU-forskriften (KUF). KUF §6 og §8 med vedlegg I og II gir uttømmende opplisting av hvilke planer som skal ha konsekvensutredning.

Planen er i tråd med overordna føringer, og er ikke i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser. Det er kun snakk om en revidering av gjeldende plan og den vil ikke legge til rette for nye byggeområder. Planen utløser ikke krav om ny konsekvensutredning etter KUF.

Det vil gjennom planprosessen bli gjort planfaglige vurderinger og virkninger av endringen vil bli vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen.