

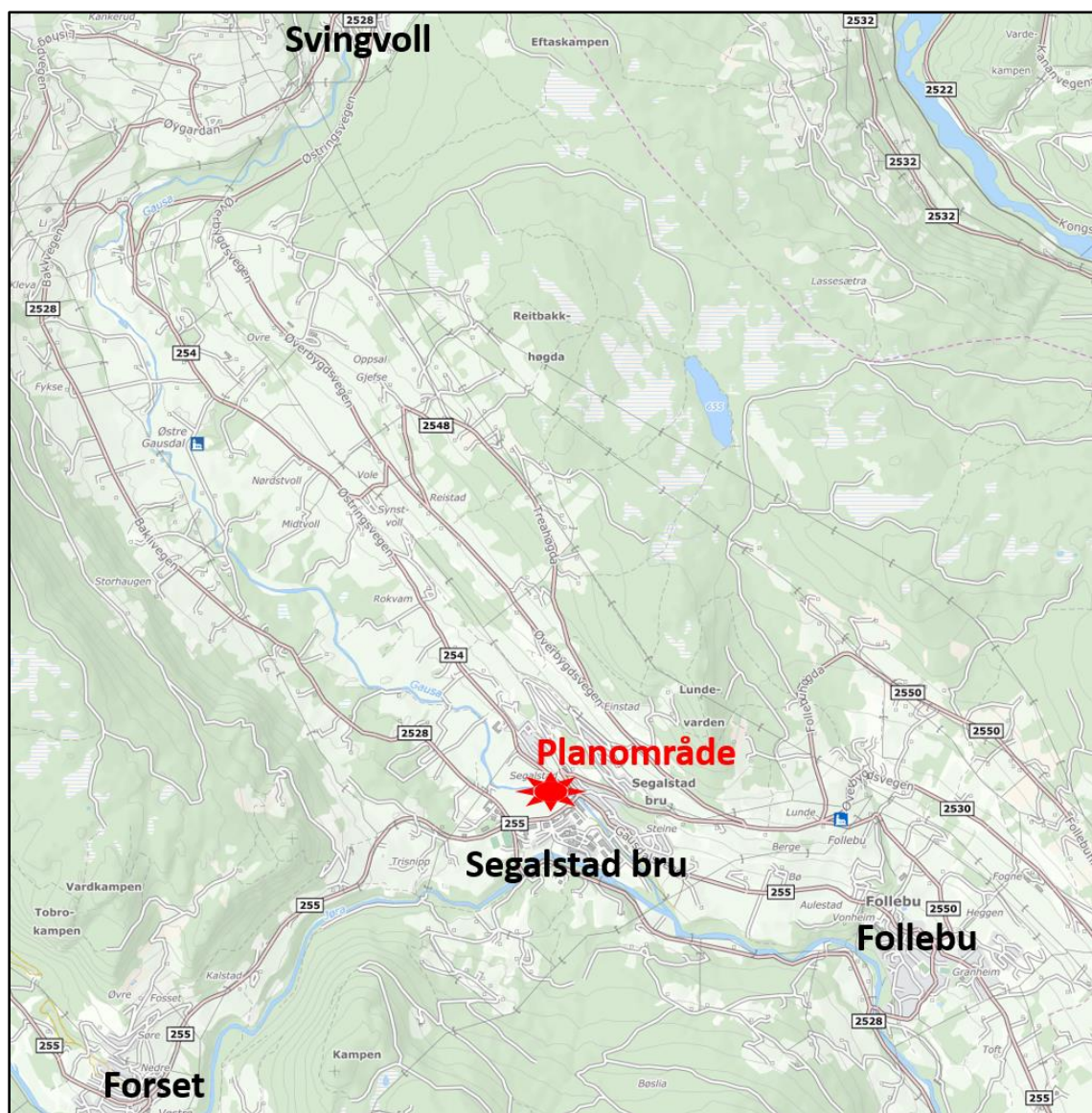
Forslagsstiller:
GAUS AS

AREALPLAN-ID 202202



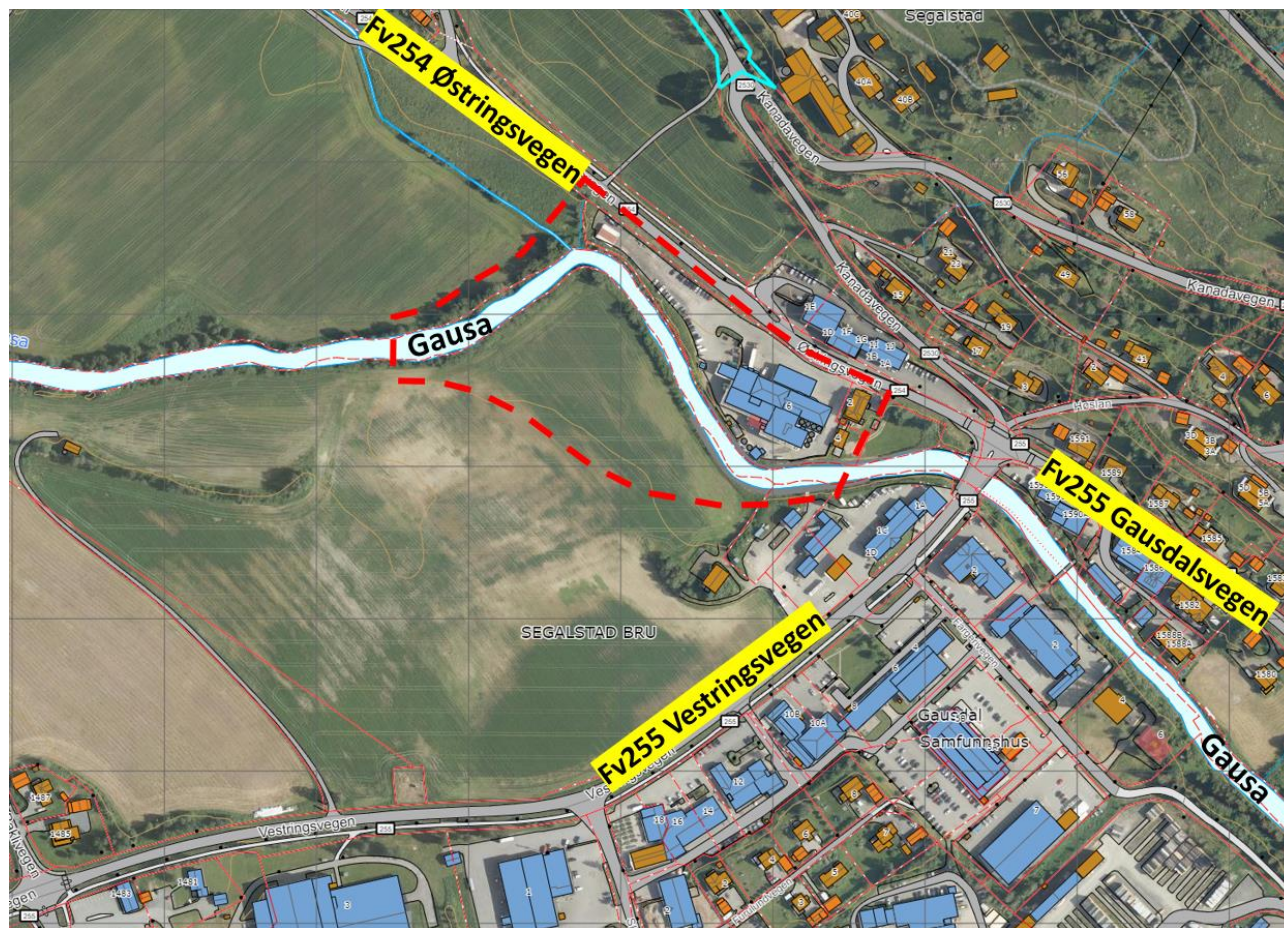
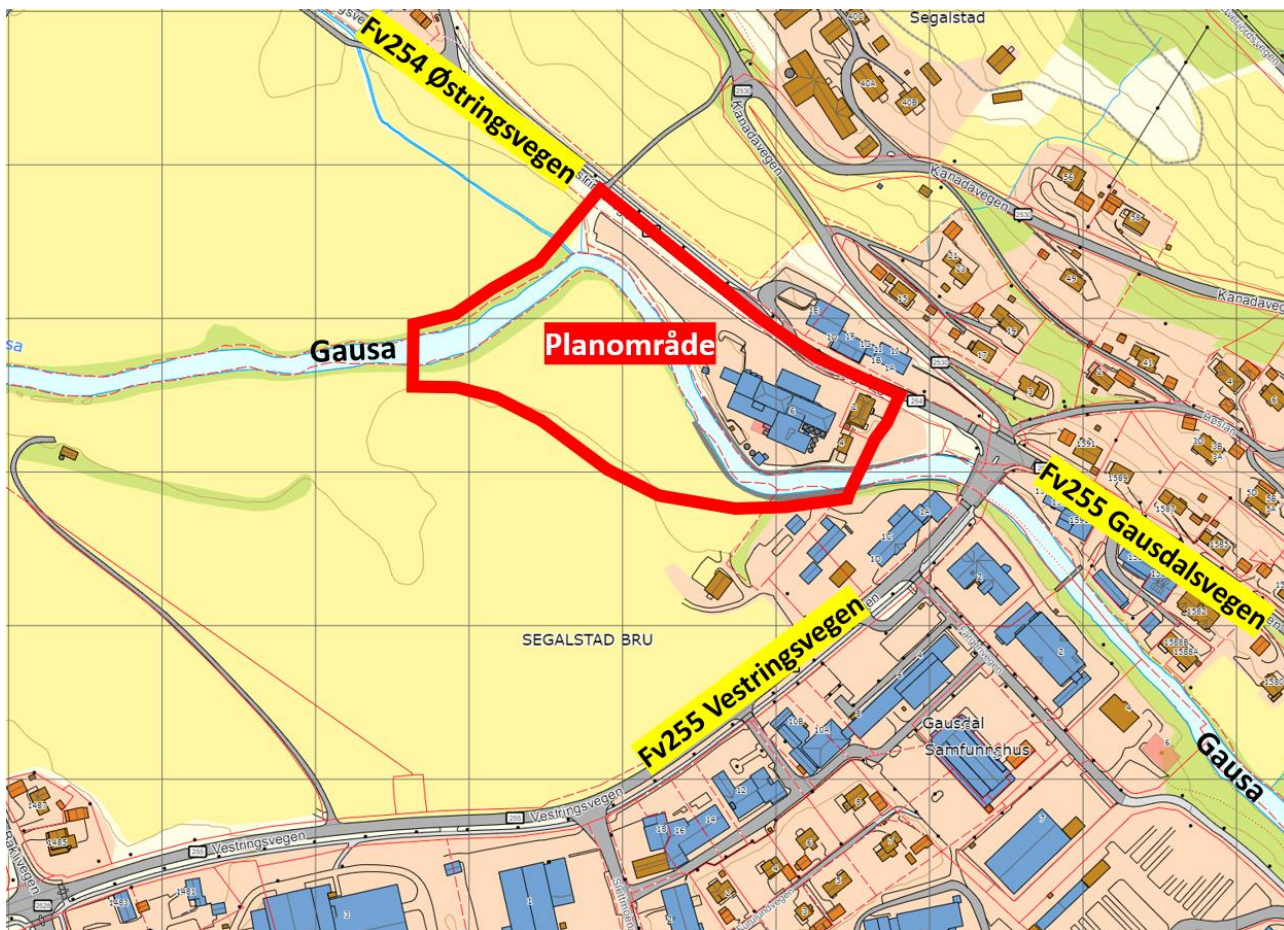
Reguleringsplan Q-meieriet – Segalstad bru Gausdal kommune

Planinformasjon ved oppstart



4. august 2022

Structor



INNHOOLD

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
2. PLANOMRÅDET	5
3. RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR PLANARBEIDET	6
4. REGULERINGSPLAN – ORGANISERING OG PROSESS	9
5. FORELØPIG TILTAKSBESKRIVELSE	10
6. UTREDNINGSBEHOV I PLANARBEIDET	11



1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Utarbeidelse av reguleringsplaner er hjemlet i plan- og bygningsloven, kapittel 12. En reguleringsplan er et kart over et avgrenset område, som viser fremtidig arealutnyttelse i området. Til reguleringsplankartet er det knyttet et sett av reguleringsbestemmelser, sammen er disse styrende for fremtidig arealbruk.

Det aktuelle planområdet ligger i Segalstad bru i Gausdal.

Hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for næringsutvikling i det aktuelle området, her inngår omlegging av elveløpet for Gausa.

Følgende er kontaktpersoner i planarbeidet:

- **Gausdal kommune ved Lars Kristian Hatterud**
Telefon 976 91 755 Mail: lars.kristian.hatterud@gausdal.kommune.no
- **Gaus AS ved Åge Melbø**
Telefon 404 07 000 mail: aam@gaus.no
- **Structor Lillehammer AS ved Harald Snippen**
Telefon 932 43 076 Mail: harald.snippen@structor.no
-

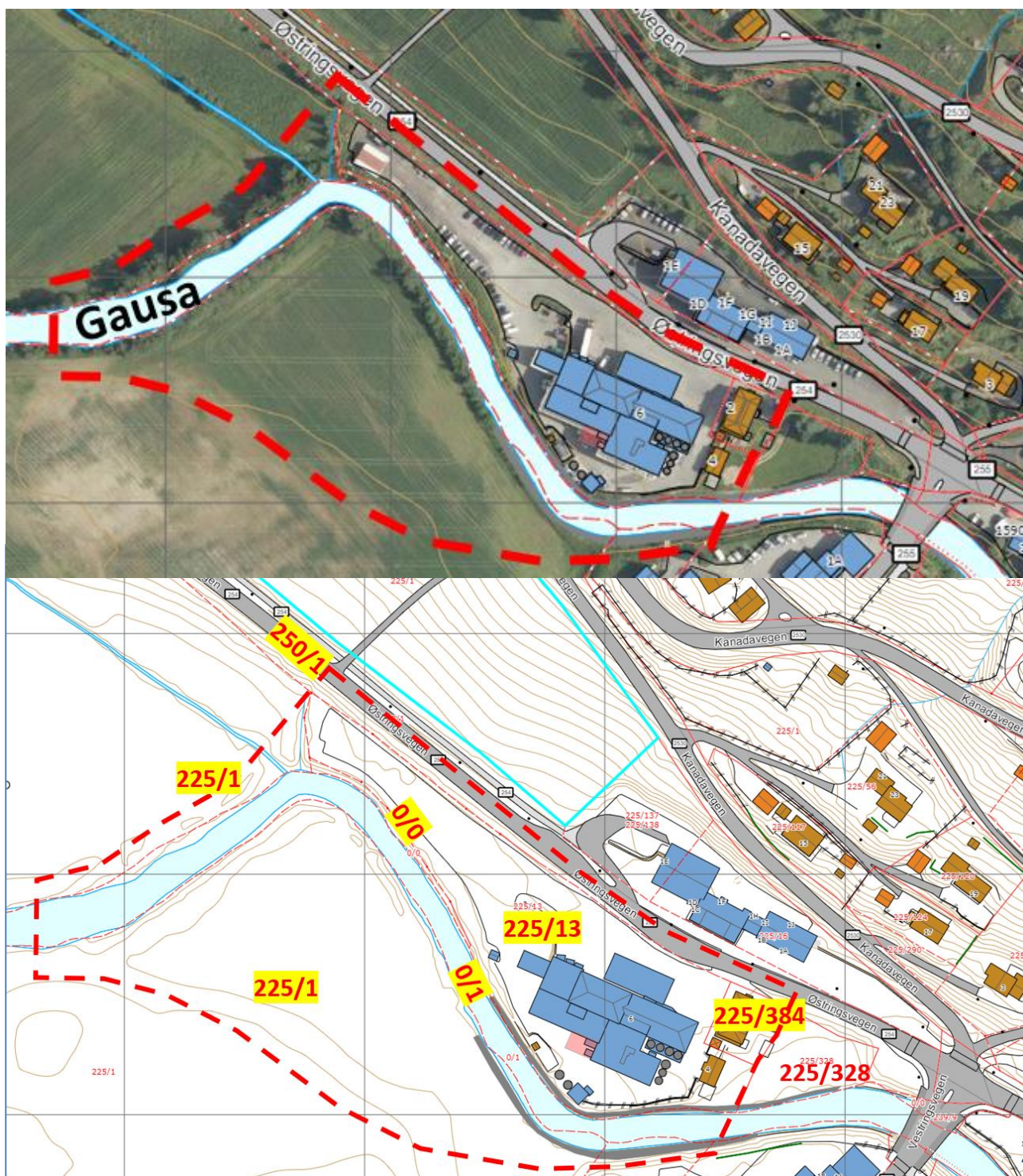


2. PLANOMRÅDET

Avgrensning av planområdet ved oppstart fremgår grovt av skissen nedenfor og kartutsnitt på foregående sider. Området er på ca. 36 dekar og ligger vest for krysset mellom fylkesvegene 254 Østringsvegen og 255 Vestringsvegen i Segalstad bru.

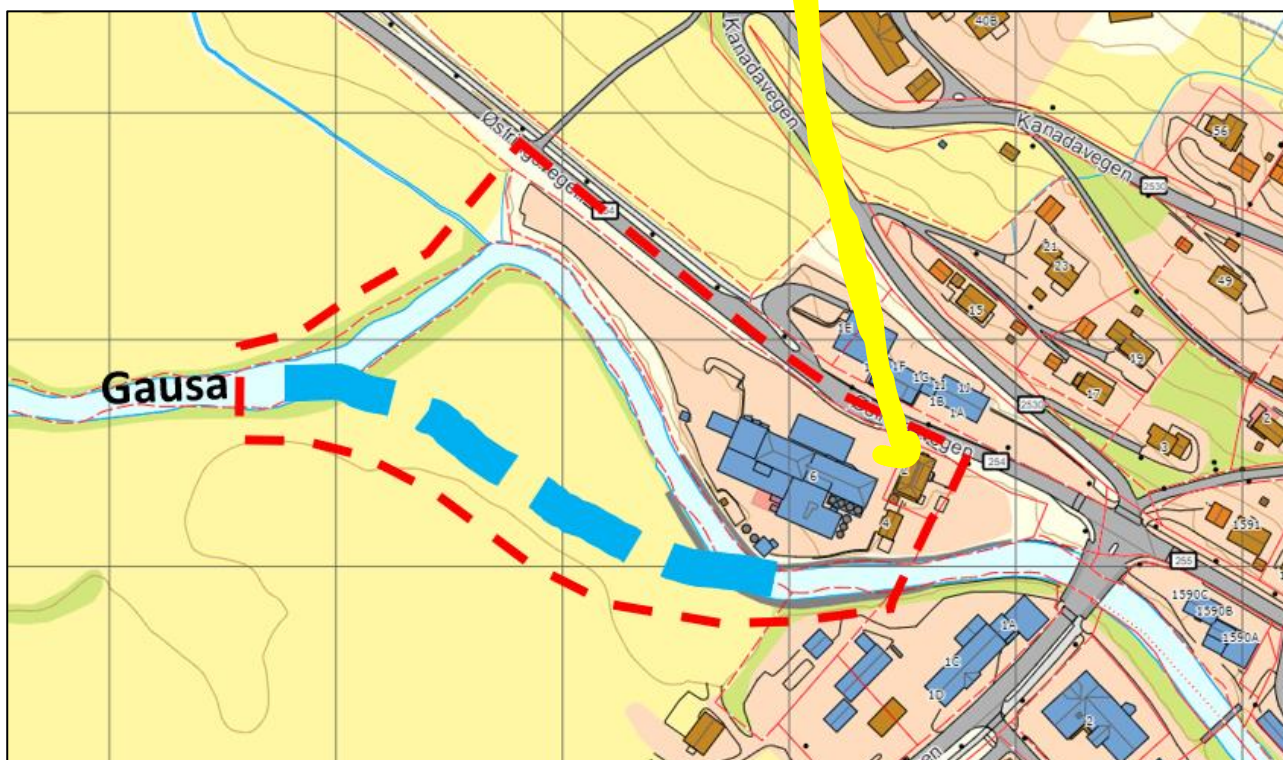
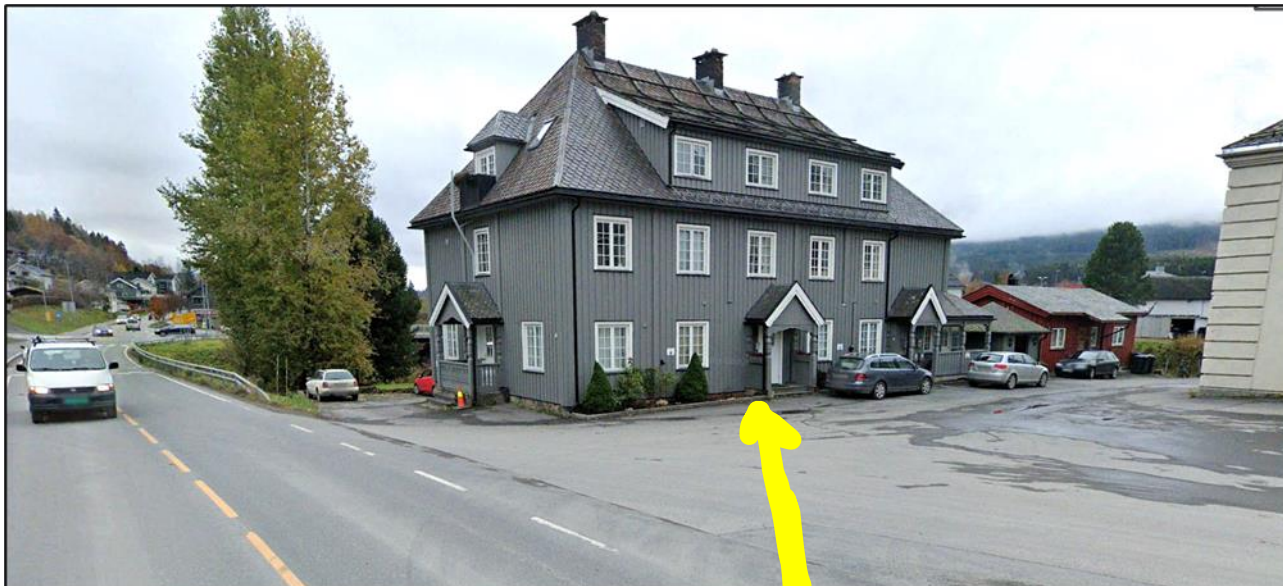
Aktuelle eiendommer og eiendomsgrenser er vist på figuren nedenfor.

Området er i dag i bruk til næringsvirksomhet for Q-meieriet, en eksisterende boligenhet, dyrka mark og grøntarealer, og elva Gausa. Området inngår i *Områdereguleringsplan for Segalstad bru*, godkjent i 2018, nærmere omtalt i punkt 3.1.



I planområdets østre del ligger et boligsameie, regulert til bolig i gjeldende plan.

Det er ikke aktuelt å foreslå endringer i forhold til boligformål etc, men trafikkarealene rundt bygget henger tett sammen med øvrige trafikkarealer, og avkjørselen fra fylkesvegen, så det er funnet hensiktsmessig at eiendommen inngår i planområdet.



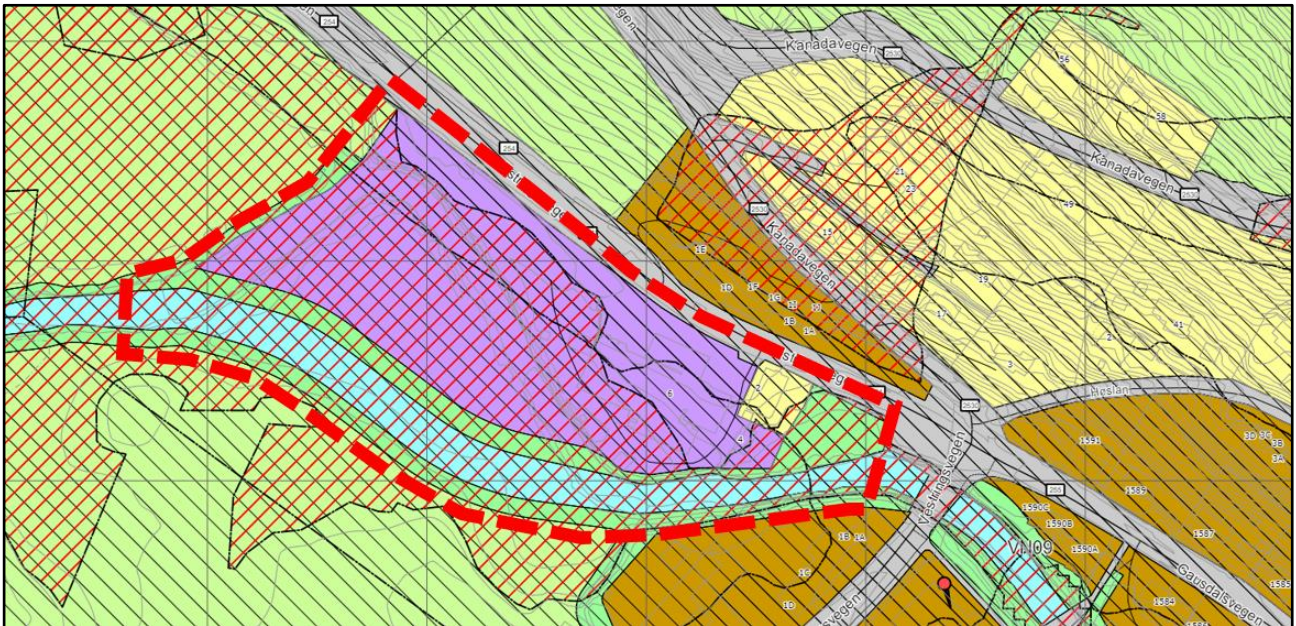
3. RAMMER OG RETNINGSLINJER FOR PLANARBEIDET

3.1 Gjeldende arealplaner

3.1.1 Kommuneplan, arealdelen (planId 3441 201301, vedtatt 25.03.2021)

Utsnitt av gjeldende kommuneplan, arealdelen (KPA), hentet fra GLO-kart, er vist i figuren nedenfor. Planområdets avgrensning er grovt vist med rød, stiplet strek.

I henhold til planens bestemmelser og retningslinjer, pkt. 7.3, legges til grunn at gjeldende områderegulering for Segalstad bru gjelder, da det er samsvar mellom arealbruk i disse to planene.

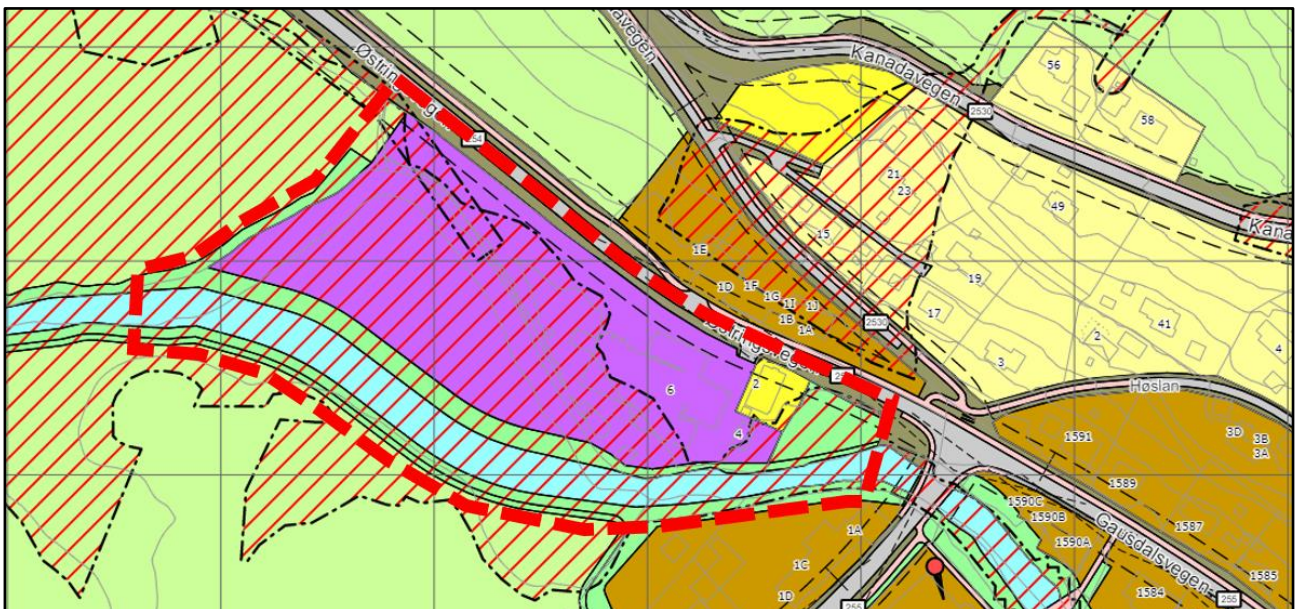


3.1.2 Områdereguleringsplan for Segalstad bru (planId 3441 201408, vedtatt 29.11.2018)


Utsnitt av gjeldende områderegulering er vist i figuren nedenfor, planavgrensning er grovt vist med rød, stiplet strek.

Utdrag fra konsekvensutredningen knyttet til planen, for det aktuelle området, er vist på neste side.

I planbestemmelsene, pkt. 3.1 Plankrav, underpunkt g), er det stilt krav om detaljregulering før igangsetting av bygge- og anleggstiltak innen næringsområdet (I-8).



Utklippene nedenfor er hentet fra områdereguleringsplanens konsekvensutredning:

Område: I-8		
Dagens formål	LNF/ Bruk og vern av sjø og vassdrag - naturvern	
Forslag til ny arealbruk	Industri	
Arealstørrelse	9 dekar	
Forslagsstiller	Gaus AS og O. Kavli / Q-meieriene	
Beskrivelse: Q-meieriet – utvidelse/flytting av elva. Flyttinga av elva gir 9 daa utvidelse.		

Samlet vurdering

Utvidelse av industribedriften vil gi negativ konsekvens for jordbruksarealet. Tiltaket fører til avgang av dyrka mark med god jordkvalitet på ca. 5 dekar. En endring av elveløpet, for eksempel gjennom en variert utforming og reetablering av vegetasjonssoner langs nytt løp kan gi en betydelig forbedring av kvaliteten mht. biologisk mangfold. Krav om dette er tatt inn i bestemmelsene. Ysteriet ble etablert i 1921 og utgjør en naturlig del av stedets identitet og virksomheten er godt integrert i landskapsrommet. Meieriet er en av hjørnesteinsbedriftene i kommunen og er svært viktig for næringsliv og bosetting. Virksomheten fører til noe støy fra transport og drift av anlegget og er vurdert negativt for tettstedsutviklingen. Flytting av elva vil derimot bidra til å gjøre elveløpet tilrettelagt og mer tilgjengelig for barn og unge. Dette er også vurdert som positiv konsekvens for folkehelsen.

Konklusjon:

Samla konsekvens for flytting av Gausa og utvide I-8 – er vurdert å gi samla middels positiv konsekvens og anbefales.

Stor positiv konsekv.	Middels positiv konsekv.	Liten positiv konsekv.	Nøytral	Liten negativ konsekv.	Middels negativ konsekv.	Stor negativ konsekv.
-----------------------	--------------------------	------------------------	---------	------------------------	--------------------------	-----------------------



3.2 Vurdering av behov for konsekvensutredning

I plan- og bygningslovens §4 er krav til planprogram og konsekvensutredning beskrevet. Det foreligger videre en egen forskrift - *Forskrift om konsekvensutredninger* – som inneholder plan- og bygningslovens bestemmelser om konsekvensutredninger, og presiserer og utfyller disse.

Området inngår i sin helhet i tidligere områdereguleringsplan og er konsekvensutredet som del av denne. Gausdal kommune og forslagsstiller har derfor konkludert med at det ikke er krav om konsekvensutredning i henhold til forskriften.

Eventuelle utredningsbehov knyttet til planarbeidet og reguleringsplanen er omtalt og vurdert i kap. 6.

4. REGULERINGSPLAN – ORGANISERING OG PROSESS

4.1 Organisering – oppstart av planarbeid

Utarbeidelse av reguleringsplaner er hjemlet i plan- og bygningsloven, kapittel 12-8, og en egen forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. En reguleringsplan er et kart over et avgrenset område, som viser fremtidig arealutnyttelse i området. Til kartet er det knyttet et sett av reguleringsbestemmelser.

Gaus AS har engasjert Structor til å utarbeide reguleringsplan for det aktuelle området. Arbeidet skjer i nær dialog med Gausdal kommune.

Structor oversendte et planinitiativ for planarbeidet, dvs bestilling av oppstartmøte, til kommunens planavdeling den 25. mai 2022. Oppstartmøte for planarbeidet ble avholdt den 24. juni 2022. Drøftinger i møtet, knyttet til planarbeidet og videre prosess og framdrift, er lagt til grunn for videre arbeider.

Kopi av planinitiativ og referat fra oppstartmøte kan fås ved henvendelse til Structor.

4.2 Planprosess

Det er lagt opp til følgende prosess:

1. Oppstart av planarbeidet blir varslet i avisa GD og på kommunens hjemmeside. Aktuelle offentlige etater, grunneiere og andre berørte ble varslet direkte. Det antas at kommunen informerer alle relevante kommunale råd og instanser.
2. Frist for innspill til planarbeidet er 16. september 2022. Innspill sendes til Structor.
3. Innspill til planarbeidet vurderes i samarbeid med Gausdal kommune.
4. Structor utarbeider forslag til reguleringsplan i dialog med Gausdal kommune.
5. Første gangs behandling i Planutvalget:
Planutvalget vedtar å sende planen til berørte parter med mulighet for å uttale seg innen en gitt frist, normalt minst 6 uker. Det kan i denne fasen være aktuelt med kontakter og/eller møter med berørte grunneiere eller andre med interesser i området.
6. Det vurderes om det har kommet merknader til planforslaget som medfører behov for endringer i planen. Et endelig planforslag utarbeides.
7. Andre gangs behandling i Planutvalget, med vedtak om å sende planen til Kommunestyret for endelig vedtak.
8. Kommunestyret vedtar planen og Gausdal kommune sender ut melding om dette, med klagefrist.

4.3 Medvirkning

Aktuelle myndigheter og andre parter, samt berørte naboer og grunneiere blir tilskrevet om planforslaget både ved varsling av oppstart og ved utlegging til offentlig ettersyn, og vil slik bli gitt anledning til å stille spørsmål og å uttale seg om planforslaget.

Naboer og grunneiere er invitert til å be om evt. møte/befaring i brev som er sendt ut ved oppstart. Det blir i det videre fortløpende vurdert om det er behov for flere møter/befaringer.

4.4 Framdrift

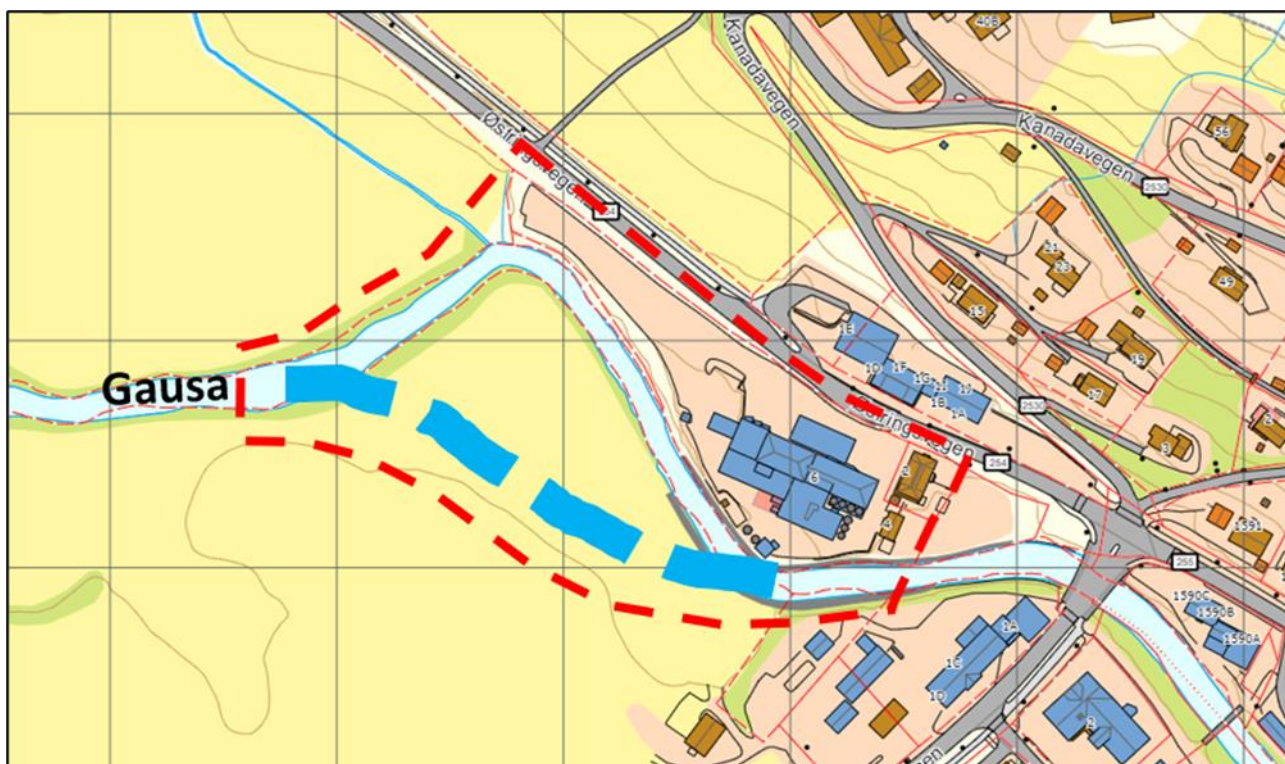
Tiltakshaver/plangruppen håper at reguleringsplanen kan andregangs-behandles i Planutvalget, og godkjennes av kommunestyret i løpet første kvartal 2023.

5. FORELØPIG TILTAKSBESKRIVELSE

Hovedformålet med planarbeidet er å få på plass en oversiktlig og logisk plansituasjon, med tilrettelegging for en god og rasjonell utnyttelse av næringsarealene, med tilhørende infrastruktur, og med fokus på de aktuelle næringsarealer.

Dette innebærer en videreføring av gjeldende områdereguleringens løsninger, blant annet å tilrettelegge for en omlegging av Gausa, som vist i figuren nedenfor. Dette gir et utvidet næringsområde og tilrettelegger for en videre utvikling av driften ved Q-meieriet.

Tursti på sørsiden av omlagt elveløp, som vist i områdereguleringen, blir ivaretatt i ny plan.



Det kan være ønskelig/aktuelt å justere avkjørselen fra fylkesvegen /Østringsvegen, dette må da evt. avklares og utformes i samråd med vegeier, Innlandet fylkeskommune.



6. UTREDNINGSBEHOV I PLANARBEIDET

I gjeldende områderegulering er gitt følgende rekkefølgebestemmelser:

4.1.1. I-8 med flomvern

- a) Arealene angitt i plankartet med H320_1 kan ikke tas i bruk til bygninger før området inngår i vedtatt detaljreguleringsplan.
- b) Omlegging av Gausa, forbi I-8, med flomvern skal være opparbeidet før / eller samtidig med utvidelse av Industrivirksomhet i I-8.
- c) Bestemmelser angitt i 5.6.1 legges til grunn for detaljreguleringen.
- d) Flytting av avkjøringer eller nye avkjøringer fra fv. 254 utformes som kryss ihht N100 Veg- og gateutforming og i samråd med Statens vegvesen.

I punkt c) refereres til bestemmelser angitt i 5.6.1. Dette er krav til arealutnyttelse, byggehøyder etc.

I områdereguleringsplanen er stilt krav til detaljreguleringen, blant annet:

1. avklare permanente og midlertidige bygge- og anleggstiltak
2. skal inneholde VA-plan med håndtering av overflatevann
Omlegging av Gausa medfører at nytt elveløp krysser eksisterende VA-ledninger, og dette blir ivaretatt i arbeidet.
3. flomsikring ved omlegging av Gausa skal detaljprosjekteres av fagmiljø innen vassdragsteknikk og hydrologi, med utgangspunkt i rapport som ble utarbeidet som del av områdereguleringen.

Dette ivaretas ved at firmaene Skred AS og NaturRestaurering AS er engasjert til å utarbeide nødvendige planer for omlegging av Gausa.

I referat fra oppstartmøtet fremgår at viktige tema i planarbeidet blant annet kan være flomsikring, grøntstrukturer, landskapsmessige virkninger, landbruk, miljøfaglige forhold, støy, veg- og trafikktekniske forhold. Dette blir fulgt opp i planarbeidet.

Andre tema kan eventuelt bli aktuelle, dersom det kommer konkrete innspill til planarbeidet på dette.

Det skal som del av planarbeidet utarbeides Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) etter plan- og bygningslovens § 4-3. Denne vil ligge som vedlegg til reguleringsplanen.