



SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

SAKNR	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
30/24	Planutvalget	20.09.2024

Ark.: L12 202202

Lnr.: 16800/24

Arkivsaksnr.: 22/1246-14

Saksbehandler: Lars Kristian Hatterud

SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERING FOR Q-MEIERIET - OFFENTLIG ETTERSYN OG HØRING PLANID 202202

Vedlegg:

1. Plankart, datert 02.07.2024
2. Planbestemmelser, datert 29.08.2024
3. Planbeskrivelse, datert 29.08.2024
4. ROS-analyse, datert 29.08.2024
5. Illustrasjonsplan, datert 26.08.2024
6. Elveomlegging Vesleelva ved Segalstad Bru – Tiltaksbeskrivelse og hydraulisk verifikasjon, datert 05.04.2024
7. Naturverdier - Supplerende utredning, datert 06.11.2023.
8. Oppstartsmøteprotokoll

SAMMENDRAG:

Reguleringsplanen åpner for økt næringsaktivitet ved å gi mulighet for tilpasning og utvidelse av virksomheten til Q-meieriet. Dette vurderes som et viktig og riktig grep jf. også tidligere utredninger i forbindelse med vedtak av Områdeplan for Segalstad bru (2018).

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget «Detaljreguleringsplan for Q-meieriet – Segalstad bru» har tilfredsstillende kvalitet og dermed kan legges ut på høring og offentlig ettersyn.

SAKSOPPLYSNINGER:

Forslag til detaljreguleringsplan for Q-meieriet fremmes for 1. gangs behandling i planutvalget. Planforslaget er utarbeidet av Structor Lillehammer AS på vegne av GAUS AS.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for næringsutvikling. Planområdet er ca. 38 dekar og ligger vest for krysset mellom fylkesvegene 254 Østringsvegen og 255 Vestringsvegen ved Segalstad bru. Deler av planområdet er i dag i bruk til næringsvirksomhet for Q-meieriet, samt at det består av en boligeiendom, dyrka mark, grøntareal og Vesleelva. Grunneiere er Ole Seielstad (225/1), GAUS AS (225/13 og 225/328) og beboere i Sameiet Østringsvegen 2 (225/384). Sistnevnte eiendom inngår i planområdet fordi trafikkarealene rundt bygget henger tett sammen med øvrige trafikkarealer, samt avkjørselen fra fylkesvegen. Det er ikke aktuelt å omregulere denne boligen. For å få en mer effektiv arealbruk på øvrige deler av planområdet, samt sikre en trygg adkomst til anlegget for gående fra parkeringsplasser, ønsker Q-meieriet å bruke et areal øst for boligen til parkering for ansatte og besøkende.

Forholdet til gjeldende plan:

Utvidelse av næringsområdet, med omlegging av Vesleelva, er i samsvar med gjeldende Områdeplan for Segalstad bru (2018), heretter kalt områdeplanen.

Planprosess:

Structor sendte et planinitiativ til Gausdal kommune den 25.05.22. Det ble avholdt oppstartsmøte den 24.06.22, og oppstart av planarbeidet ble varslet 04.08.22, i avisa GD og på kommunens hjemmeside. Aktuelle offentlige etater, grunneiere og andre berørte ble varslet direkte. Frist for innspill til planarbeidet var 16.09.22. Det kom inn 7 innspill. Den 11.05.23 ble det varslet en utvidelse av planområdet, både i avisa GD og på kommunens hjemmeside, samt at offentlige etater, grunneiere og andre berørte ble varslet direkte. Frist for innspill ble satt til 09.06.23. Det kom inn 5 innspill. Innspillene ved oppstart er oppsummert og kommentert av tiltakshaver i planbeskrivelsen.

Planbeskrivelse:

Denne framgår av vedlegg, her er noen hovedpunkter:

- Beskrivelse av planområdet og dagens situasjon.
- Beskrivelse av planforslaget (med blant annet beskrivelse av omlegging av Vesleelva og illustrasjoner av prosjekterte løsninger, samt beskrivelse av flomsikringstiltak og utvikling av industriarealene).
- Vurdering av virkninger av forslaget.
- Sammendrag av innspill til planarbeidet ved oppstart.

Fra kapittelet virkninger av planforslaget trekkes følgende fram:

Kulturminner/-miljø: Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet.

Naturmangfold og vannmiljø: Det er utarbeidet en rapport for virkninger på naturmangfold og vannmiljø. Oppsummert er dette de viktigste foreslåtte tiltakene i rapporten:

- Unngå eller minimalisere avrenning under anleggsperioden.

- Gjennomføre habitatforbedrende tiltak i vannløpet og elvebunnen.
- Rask revegetering av kantsonen (også av tresjikt) med vegeterte erosjonsmatter, pluggplanter, busker og trær med stede egne arter og varierende størrelse.
- God oppfølging og skjøtsel av både fysiske habitater i nytt elveløp, og kantsoner de første årene.

Biologisk mangfold: Det er i rapporten, som er nevnt over, vurdert at en endring av elveløpet vil kunne gi en forbedring av kvaliteten med hensyn til biologisk mangfold.

Dyrka mark: Utvidelse av næringsarealene og flytting av elva gir en negativ konsekvens for jordbruksarealet, ved at det medfører avgang av ca. 11 dekar dyrka mark. Matjordlag skal flyttes internt på landbrukseiendommen og benyttes til jordforbedring.

Landskap: Q-meieriet utgjør en naturlig del av stedets identitet og virksomheten er godt integrert i landskapsrommet. Flytting av elva kan, ved å forme det som et buktende elveløp, gi positive konsekvenser for landskapet langs elva.

Trafikkmessige forhold: Bedriften ligger i et trafikknutepunkt og er dermed transporteffektiv, sammenlignet med mange andre lokaliseringer. Det var tidligere en avkjørsel også lengre vest, ut for lasterampene på eksisterende bygg. Denne ble stengt av Statens vegvesen i 2010/2011. I forbindelse med arbeidet med områdeplanen ble det utredet en ny adkomst ved Frydenlund. Dette møtte innsigelse pga. jordvern og ble derfor tatt ut før vedtak av planen. En avkjørsel vest i planområdet blir vanskelig, da fylkesvegen stiger mot vest. Det anses derfor ikke aktuelt med en ny avkjørsel til området. Dagens avkjørsel fra fylkesvegen opprettholdes.

Støy: Utvidelsen av bygningsmassen vil skje på vestsiden av dagens bebyggelse, og vil ikke medføre økt støy for boligene i området. Før byggetillatelse gis, må det dokumenteres at nye tiltak ikke medfører større støybelastning enn det som er tillatt i henhold til de generelle retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) og NS8175:2012.

Folkehelse/barn og unges interesser: Areal som foreslås regulert til parkering, i østre del av planområdet, er i gjeldende reguleringsplan avsatt til grønnstruktur, med angitt flomfare. Forslagsstiller anfører at man ikke er kjent at området brukes til aktiviteter/uteopphold i dag. Forslagsstiller anser dermed at dette ikke utløser krav om erstatningsarealer iht. krav i rikspolitiske retningslinjer.

Flom: Det er utført hydrauliske beregninger av prosjektert geometri, og det er dokumentert at tiltaket ikke vil gi økt flomulempe for omliggende områder.

Det vises til ROS-analysen og planbeskrivelsen for en nærmere beskrivelse av virkningene av planforslaget.

Konsekvensutredning

I henhold til plan- og bygningsloven § 4.2 skal reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn gi en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger på miljø og samfunn. Planområdet er i hovedsak i samsvar med gjeldende områdereguleringsplan, og er konsekvensutredet som del av denne. Det er derfor konkludert med at det ikke er krav om konsekvensutredning i henhold til forskriften. Det er utarbeidet supplerende utredninger for elveomleggingen jf. vedlegg 6 og 7.

VURDERING:

Tilfang av næringsarealer - og å legge til rette for at eksisterende bedrifter skal ha mulighet til utvidelse - er viktig for kommunen. Utvidelse av arealet rundt Q-Meieriet ble utredet og tilrettelagt i forbindelse med planarbeidet for områdeplan for Segalstad bru, vedtatt i kommunestyret sak 66/18 den 29.22.2018. Arealet ble regulert til industriformål med benevnelsen I-8. For å muliggjøre areal for utvidelse av bedriften må elva legges om. Dette ble utredet i forbindelse med områdeplanen. Områdeplanen har krav om detaljregulering før arealet kan bebygges. Det er gjort nye vurderinger rundt omleggingen av elva og innvirkning på naturmangfoldet som del av denne detaljeringsplanen (se vedlegg 6 og 7).

Dyrka mark

Ved at elvestrekningen forskyves og industriarealet utvides, omdisponeres dyrka mark. Dette er KOSTRA-rapportert ut fra vedtatt områdeplan. I denne planen er det gitt tydelige bestemmelser om at matjordlagene skal flyttes, og benyttes til jordforbedring andre steder på landbrukseiendommen.

Naturmangfold

Lov om naturmangfold §§ 8-12 vurderes som oppfylt såfremt tiltakene i supplerende utredning for naturverdier følges opp slik bestemmelsenes pkt. 2.10 angir.

Barn og unge

Forslagsstiller anfører at det ikke er kjent at arealet som omdisponeres til parkeringsformål brukes til aktiviteter for barn og unge i dag. Kommunedirektøren mener man med fordel kunne sett etter løsninger som gir mindre flateparkering og derav omdisponering av areal regulert til grøntformål i områdeplanen. Imidlertid vil parkering under bakken ikke være aktuelt og man står igjen med alternativet med parkeringsanlegg i flere etasjer. Kostnadene med et slik anlegg vurderes som uforholdsmessig store. Det foreslås derfor et rekkefølgekrav som sikrer at P1 først kan bygges når kapasiteten for parkering på industriområdet er fullt utnyttet.

Planområdet ligger ca. 900 meter unna Linflåa idrettspark, som består av stadionanlegg for friidrett og fotball, idrettshus og kunstgressbane, samt frisbeegolfbane. Ved siden av ligger Gausdal videregående skole, med bl.a. skatepark, volleyballbane og skøytebane vinterstid. En kilometer i nordvestlig retning ligger Fjerdum skole og barnehage med et rikt tilfang av lekeapparater, samt Fjerdumsparken, som er en dugnadsdrevet skibakke med heis. Det

vrderes derfor at muligheten for lek og uteopphold for barn og unge er godt dekket og kan nås ved eksisterende gang-/sykkelveger langs fylkesvegene.

Risiko- og sårbarhet

Tiltakshaver har gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse. Av potensielle uønskede hendelser er det identifisert forhold knyttet til omlegging av Vesleelva. Tiltakene knyttet til omlegging av Vesleelva gir et flomsikkert elveløp og et flomsikkert område for utvidelse av næringsarealet. De foreslåtte tiltakene knyttet til elveomleggingen er tatt inn i planforslaget. De identifiserte hendelsene vurderes dermed som ivaretatt. Det er gjennom utarbeidelsen av planforslaget med tilhørende ROS-analyse ikke avdekket andre forhold som medfører spesiell risiko eller vesentlige negative konsekvenser av de aktuelle tiltakene planen legger til rette for.

For å sikre at det utarbeides og vedlegges en miljøoppfølgingsplan (MOP) foreslår kommunedirektøren at setningen «Søknaden skal inneholde en miljøoppfølgingsplan (MOP)» også tas inn som nytt pkt. 2.1 bokstav j).

Støy

Det er ikke skissert tiltak som vil endre/forverre støysituasjonen knyttet til nåværende virksomhet. Heller en forbedring ved at leveringsrampene, der det står trailere med kjøleaggregat, flyttes til vestsiden. Det er tatt inn forbehold om vurdering iht. Støyretningslinjen T-1442 hvis det framkommer økt støy eller det etableres støyyende virksomhet på industriområdet.

KONKLUSJON:

Reguleringsplanen åpner for økt næringsaktivitet ved å gi mulighet for tilpasning og utvidelse av virksomheten til Q-meieriet. Dette vurderes som et viktig og riktig grep jf. også tidligere utredninger i forbindelse med vedtak av Områdeplan for Segalstad bru (2018).

For å sikre at det tas tilstrekkelig hensyn til miljøet under anleggsarbeider, foreslås det at setningen «Søknaden skal inneholde en miljøoppfølgingsplan (MOP)» også tas inn som nytt pkt. 2.1 bokstav j) i tillegg til der setningen står nå (i pkt. 2.10).

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget «Detaljreguleringsplan for Q-meieriet – Segalstad bru» har tilfredsstillende kvalitet og dermed kan legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren foreslår at det gjøres følgende

vedtak:

1. I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar planutvalget i Gausdal å legge «detaljregulering for Q-meieriet – Segalstad bru», ut til offentlig ettersyn og høring.
2. Setningen «Søknaden skal inneholde en miljøoppfølgingsplan (MOP)» tas inn som nytt pkt. 2.1 bokstav j) før vedtak av planen.
3. Nytt pkt. 5.4: **Opprettelse av parkeringsplass P1** Tillatelse til tiltak på P1 kan kun gis når det kan dokumenteres at kapasiteten på formålet IND ikke er tilstrekkelig.

Planutvalget behandlet saken den 20.09.2024 sak 30/24

Behandling:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. I medhold av Plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar planutvalget i Gausdal å legge «detaljregulering for Q-meieriet – Segalstad bru», ut til offentlig ettersyn og høring.
2. Setningen «Søknaden skal inneholde en miljøoppfølgingsplan (MOP)» tas inn som nytt pkt. 2.1 bokstav j) før vedtak av planen.
3. Nytt pkt. 5.4: **Opprettelse av parkeringsplass P1** Tillatelse til tiltak på P1 kan kun gis når det kan dokumenteres at kapasiteten på formålet IND ikke er tilstrekkelig.