

Detaljregulering for Q-meieriet - Segalstad bru i Gausdal kommune

Reguleringsbestemmelser 2024-08-29**PlanID: 202202**

Saksbehandling	Dato	Sak nr	Saksbehandler
Oppstartmøte	31.01.2022		Gausdal kommune/ Lars Kristian Hatterud
Oppstartvarsel	16.06.2022		Structor Lillehammer/ Harald Snippen
Planutvalg, 1. gang	20.09.2024	30/24	Gausdal kommune/ Rigmor Myhre
Offentlig ettersyn	1.10. – 15.11.2024		Gausdal kommune
Planutvalg, 2. gang			
Kommunestyre			

INNHold

1	PLANENS HENSIKT	1
2	Fellesbestemmelser for hele planområdet	2
3	Bestemmelser til arealformål	4
4	Hensynssoner	6
5	Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring	6

1 PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å regulere områder til industri- og boligformål, inklusive nødvendig infrastruktur. Planområdet blir regulert til disse formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, 2. ledd, nr 1)

- Kombinert småhusbebyggelse (B)
- Industri (IND)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr 2)

- Kjørveg (V)
- Annen veggrunn, grøntareal (AVG)
- Parkering (P)

Grønnstruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr 3)

- Turveg (TV)
- Vegetasjonssone (VS)

Landbruks-, natur- og friluftsområde (PBL §12-5, 2. ledd, nr 5)

- Landbruksformål (LNFR)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-5, 2. ledd, nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag (BSV)

Hensynssoner (PBL §12-6): Flomfare (H320)

- Frisikt (H140)
- Flomfare (H320)
- Krav vedrørende infrastruktur (H410)

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 BYGGESØKNAD

Søknad om tiltak, eller søknad om rammetillatelse, skal inneholde situasjonsplan med plassering av planlagte bygg og anlegg innen området. Situasjonsplanen skal fastlegge følgende:

- a. Plassering av bebyggelse og anlegg, påført utvendige hovedmål, antall etasjer, møne- og gesimshøyder, avstand til nabogrenser og nærmeste bebyggelse.
- b. Plass til biloppstillingsplasser og/eller garasje/carport.
- c. Opparbeidelse og bruk av uteoppholdsarealer.
- d. VA-ledninger og overflatevannshåndtering.
- e. Terrengprofil som viser bebyggelsens plassering i høyde i forhold til omkringliggende bebyggelse, og opprinnelig og ferdig planert terreng.
- f. Interne adkomstveger med stigningsgrad, parkeringsarealer, terrengarbeider, evt. murer og andre meldepliktige tiltak.
- g. Kommunen kan kreve dokumentasjon av sol/skyggeforhold for boliger og uteoppholdsarealer som får endrede sol/skyggeforhold.
- h. Kommunen kan kreve dokumentasjon i form av siktlinjer og eventuell endring i utsikt for nabobebyggelse.
- i. Håndtering av matjord som må flyttes vises i form av en matjordplan.
- j. Søknaden skal inneholde en miljøoppfølgingsplan (MOP)

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-1442/2021) og NS8175:2012, eller at det iverksettes tiltak som reduserer støyen til anbefalt nivå.

2.2 UTFORMING OG ESTETIKK

- a. Møne- og gesimshøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.
- b. Så langt det er mulig bør tre benyttes i konstruksjoner. Dette skal også tilstrebes for boliger og andre mindre bygg.
- c. Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning og være tilpasset omgivelsene. Bebyggelse skal utformes på en slik måte at det bidrar til et helhetlig preg når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger. Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med opprinnelig bebyggelse. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye bygg.
- d. Det tillates ikke blanke reflekterende flater f.eks. glasert takstein. Taktekkematerialet skal gi mørk eller matt fargevirkning.
- e. Trafikk og -parkeringsarealer skal opparbeides i henhold til godkjent situasjonsplan for det aktuelle området. Arealer utenom trafikk- og parkeringsarealer skal gis en parkmessig behandling, inklusive tilsåing og beplantning.

2.3 ENERGIFORSYNING OG MILJØ

- a. Byggverk skal lokaliseres og utformes med hensyn til energieffektivitet og fleksible energiløsninger. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning utover krav i gjeldende byggeteknisk forskrift. Ved nybygg innenfor industriområdene skal det tilrettelegges for alternative energikilder, som f.eks. biobrensel, jordvarme og/eller solenergi.
- b. All jord, herunder matjord som flyttes skal nyttes på 225/1. For miljøhensyn og krav til flyttingen av matjord-se pkt.2.9.

2.4 OVERVANN – VANN OG AVLØP

Bebyggelse skal kobles til offentlig avløpsnett. Overvann tillates ikke ført til kommunalt ledningsnett.

Plan for veg-, vann-, avløp og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige tiltak knyttet til overvannshåndtering. Alle kabler skal legges i jordgrøft.

Alle tiltak skal sikres mot 200 års flom + klimapåslag, jfr. NVEs retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag. Bekker skal flomsikres for en beregnet flomvannføring for en 200-årsflom + klimapåslag.

2.5 PARKERING

Minimumskrav til parkering for konsentrert småhusbebyggelse er:

- Bilparkering: Minimum 1p-plass pr. boenhet + gjesteparkering
- Sykkel: Min. 1 sykkeloppstillingsplass pr. 100 m2 BRA

Minimumskrav til parkering for industriarealer er:

- Bilparkering: Minimum 1p-plass pr. 100 m2 BRA eller 0,5 p-plass pr ansatt.
- Sykkel: Min. 1 sykkeloppstillingsplass pr. 100 m2 BRA

På parkeringsplass med plass til 20 biler eller flere, skal minst 5 % av plassene utformes for og reserveres bevegelsehemmede. Parkering for bevegelsehemmede skal plasseres nær hovedinngang og merkes tydelig.

2.6 TEKNISKE FELLESANLEGG

Innenfor alle bygge- og anleggsformål kan det tillates plassert små, tekniske fellesanlegg som, kabelskap, kabler, ledninger osv. Disse må plasseres og utformes slik at de praktisk/estetisk er til minst mulig sjenanse.

2.7 UNIVERSELL UTFORMING

Planer og tiltak skal baseres på prinsippene om universell utforming i samsvar med krav og anbefalte løsninger i de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

Ved nybygg eller ombygging skal det vektlegges at boligbygg, næringsbygg, og uteområder utformes for å kunne brukes av alle, uten behov for spesiell tilpassing i etterkant.

2.8 FORURENSING

Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7. Opprydding av forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelse.

2.9 PLANTEHELSE OG FISKEHELSE/FISKEVELFERD

I lov om plantehelse er det krav til tiltak for å sikre plantehelse og hindre spredning av planteskadegjørere. Det må kartlegges om tiltaket kan berøre arealer/eiendommer som kan medføre fare for spredning av planteskadegjørere (f.eks. PCN og ringrâte) eller floghavre. Gjelder både via vann og jord, samt bruk av utstyr eller masser som kan ha vært i kontakt med uønskede arter og smittestoffer. Det er forbudt å flytte jord fra eiendom med floghavre, PCN og lys ringrâte til annen eiendom. Det må sikres rutiner og sikre en praksis som i størst mulig grad reduserer faren for spredning av planteskadegjørere og floghavre.

Alle inngrep i vassdrag må ta hensyn til fiskehelse/fiskevelferd. Tiltak/inngrep langs vassdrag kan spre sykdommer. Bruk av maskiner, redskap og andre innsatsfaktorer som er benyttet i smittede vassdrag er forbudt uten forutgående vask og desinfeksjon. Det er ikke tillatt å flytte masser direkte mellom vassdrag.

2.10 ELVEKRYSSING/ELVEOMLEGGING - HOVEDKRAV OG NATURMANGFOLD

Omlegging av Vesleelva er søknadspliktig tiltak og skal utføres i tråd med rapporter fra:

- Skred AS, datert 05.04.2024:
Elveomlegging Vesleelva ved Segalstad bru – Tiltaksbeskrivelse for reguleringsplan
- Naturrestaurering AS, datert 06.11.2023:
Supplerende utredning for naturverdier Vesleelva – Segalstad bru

Søknaden skal inneholde en miljøoppfølgingsplan (MOP).

Alle tiltak i vassdraget er også søknadspliktig etter Innlands- og laksefiskeloven med tilhørende forskrifter. Tiltak som berører vassdraget, skal skje i tidsrommet 1. juli til 15. august.

2.11 KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at de som utfører arbeid i marken gjøres kjent med denne bestemmelse.

Melding om funn skal snarest sendes til Kulturminneavdelingen i Innlandet fylkeskommune, jf. Lov om kulturminner §8, annet ledd.

2.12 BYGGEGRENSER (§12-7 NR 2)

Byggegrense er 15 meter fra senterlinje i fylkesvegen. For øvrig gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser om byggegrense 4 meter fra nabogrense.

2.13 AVKJØRSEL FRA FYLKESVEGEN

Avkjørsel fra fylkesvegen er vist i planen. Tiltak som berører fylkesvegen, må godkjennes av vegeier før bygging og skal tilfredsstillende krav i HB N100.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

- Innenfor området kan det gjenoppføres blokkbebyggelse, med minimum 2 etasjer.
- Bebygd areal (%-BYA): Minimum BYA = 30 %, maksimum BYA = 60 %.
- Bebyggelse skal ha saltak, mønehøyde maks. 12 meter og gesimshøyde maks. 9 m.
- Parkering skal skje på egen tomt eller på areal avsatt til parkeringsformål (P2);
1 plass pr. leilighet + 1 gjesteplass.
- Ved nye utbyggingstiltak skal minimum 50 % av boenheter være tilgjengelige boenheter, dvs at adkomster og uteområder tilhørende disse boenhetene, skal være universelt utformet.
- Ved nybygg skal det avsettes uteoppholdsareal på minimum 175 m². Området skal være skjermet og ha god soltilgang.
- Støysituasjonen skal tilfredsstillende kravene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021. Kommunen kan kreve støyfaglig utredning dersom en antar at et område kan ha for mye støy i forhold til grenseverdiene i retningslinjene.

3.1.2 Industri (IND)

- a. Området kan nyttes til i industri-, logistikk- og produksjonsvirksomhet, samt administrasjonslokaler, sosiale rom og salgslokaler som er en integrert del av virksomheten under hovedformålet.
- b. Utbygging på nye industriarealer kan først skje etter at Vesleelva er lagt om i nytt løp, og området er fylt opp til flomsikkert nivå.
- c. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 70 % BYA for byggeområdet samlet.
- d. Maksimal møne-/gesimshøyde for bygninger skal ikke være større enn 18 meter, målt fra planert terreng.
- e. Gitt industriområdets nærhet til boligområder, må særlig støyende og/eller forurensende industri vurderes særskilt, jf. Retningslinjene T-1442, T-1520 og tilsvarende. Myndighetene kan kreve støyfaglig utredning dersom en antar at et område kan ha for mye støy i forhold til grenseverdiene i retningslinjene.
- f. Fasadeskilting skal så langt som mulig være godt integrert i bygningenes arkitektoniske utforming, og utformes ut fra reglene gitt i pkt. 1.9 i kommuneplanens arealdel.
- g. Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering, skal plasseres slik at de tilfører området estetiske/visuelle kvaliteter.
- h. Arealer for snølagring bør lokaliseres i god avstand fra Vesleelva. Jfr. illustrasjonsplanen.

3.2 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.2.1 Veg (V)

O_V1 er fylkesvegen gjennom planområdet.

3.2.2 Annen veggrunn (AVG)

O_AVG1 er sidearealer til fylkesvegen. I områdene kan det anlegges avkjørslers, fortau/gang-sykkelveger og busslomme, med nødvendig areal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, grøft for drenering, snøopplag, fordrøyning av overvann, skjæring/fylling, samt teknisk infrastruktur.

Vegskjæringer og fyllinger samt annen veggrunn skal tilsås og beplantes, eller bearbeides på annen tiltalende måte. Vegetasjon skal holdes nede.

3.2.3 Parkering (P)

P1: Parkering for ansatte i bedrifter i industriområdet.

Arealet skal ha permeabelt dekke, eksempelvis armert gress, og kan kombineres med grøntareal.

P2: Parkering for eiendommen 225/384 (4 plasser)

3.3 GRØNNSTRUKTUR

3.3.1 Vegetasjonssone (VS)

I kantsonene langs elver og større bekker skal eksisterende vegetasjon beholdes i størst mulig grad (vegetasjonsbelte). Ved omlegging av elva skal vegetasjonssonene gjennomgå rask revegetering, jf. utredningen for naturverdier. Kantsonen skal ha minimum 6 meters bredde, fortrinnsvis 10 meter. Ved behov for skjøtsel kan skånsom tynning tillates.

3.3.2 Turveg (TV)

Det kan opparbeides en enkel sti for gående og syklende. Stiens bredde skal ikke overstige 2 meter og skal anlegges skånsomt i overgangen mellom jordet og vegetasjonssonen langs elva. Formåls grensen for turdraget kan lokalt tilpasses ved søknad om tiltak.

3.4 LANDBRUKSFORMÅL (LFNR)

Områdene regulert til LFNR er areal for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

3.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (BSV)

Her inngår nytt elveløp for Vesleelva, samt de deler av elveløpet som ikke berøres av tiltak. Omlegging av elveløpet skal utføres i samsvar med rapport fra Skred AS og Naturrestaurering AS, jfr. pkt 2.10. I uberørte deler av Vesleelva er det forbud mot tiltak som medfører ulemper/skader på vassdraget.

Alle inngrep i vassdrag må ta hensyn til fiskehelse/fiskevelferd. Bruk av maskiner, redskap og andre innsatsfaktorer som er benyttet i smittede vassdrag er forbudt uten forutgående vask og desinfeksjon.

4 HENSYNSSONER

4.1 FRISIKT (H140)

Frisiktsonene for avkjørsel fra fylkesveg (6m x 60m) er vist på plankartet.

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Forutsatt at krav til frisikt er ivaretatt, kan stolper tillates innen sonen. Hensetning av biler nord for bygningen på 225/384 kan ikke tillates på grunn av krav om frisikt.

4.2 FLOMFARE (H320)

Innenfor hensynssonene er det kun tillatt med fysiske tiltak dersom det er dokumentert tilfredsstillende sikkerhet mot flom, dvs 200-års-flom med klimapåslag 40%. Innenfor sonen skal naturlig vegetasjon opprettholdes så langt det er mulig. Vanlig skjøtsel som rydding og nødvendig tynning, kan utføres.

4.3 HENSYNSSONE INFRASTRUKTUR (H410)

Dette er sikringssoner rundt eksisterende vann- og avløpsledninger.

Innenfor en sone på 4 meters avstand fra vann- og avløpsledninger er det byggeforbud, og arealet skal være tilgjengelig for ledningseier for vedlikehold. Ved terrengendringer eller andre tiltak som berører hensynssonen, skal ledningseier varsles.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

5.1 TILTAK SOM BERØRER FYLKESVEGEN

For nye tiltak som berører fylkesvegen, skal det foreligge en gjennomføringsavtale med fylkeskommunen, og byggeplan skal være godkjent av fylkeskommunen, før tiltak kan iverksettes.

5.2 TILTAK SOM BERØRER KOMMUNALT LEDNINGSNETT

For nye bygge- og anleggstiltak som berører kommunalt ledningsnett (vist med H410), skal ledningene legges om før igangsettingstillatelse kan gis.

5.3 PLAN FOR HÅNDTERING AV MATJORD

For alle tiltak som berører dyrka mark, skal det utarbeides en plan for håndtering av matjord som må flyttes. Matjordplanen skal utarbeides i tråd med NIBIO bok Vol.3 nr. 4 2017 «Planering og jordflytting» for faglige vurderinger vedr. flytting av jordsmonn, og godkjennes av Gausdal kommune som del av søknad om tiltak.

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.