Detaljregulering for
Q-meieriet og kollektivplass - Segalstad bru i Gausdal kommune

Reguleringsbestemmelser til plankart datert 01.06.2026. PlanID: 202202

Saksbehandling	Dato	Sak nr	Saksbehandler
Oppstartmøte	31.01.2022		Gausdal kommune/ Lars Kristian Hatterud
Oppstartvarsel	16.06.2022		Structor Lillehammer/ Harald Snippen
Planutvalget, 1. gang	20.09.2024	30/24	Gausdal kommune/ Rigmor Myhre
Offentlig ettersyn	1.10. – 15.11.2024		Gausdal kommune
Planutvalget, 2. gang	19.06.2026	15/26	Gausdal kommune/ Rigmor Myhre
Nytt offentlig ettersyn	6.7 - 14.9.2026		Gausdal kommune
Planutvalget, 3. gang	09.10.2026		Gausdal kommune/ Rigmor Myhre
Kommunestyret	22.10.2026		Gausdal kommune/ Rigmor Myhre

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)

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)
- Sentrumsformål (SF)
- Industri (IND)
- Kombinertformål BAA (N/I/TJ)

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

- Kjøreveg (KV)
- Torg (TO) og Sykkelanlegg (SA)
- Gang- og sykkelveg (GS)
- Annen veggrunn, grøntareal (AVG)
- Kollektivholdeplass (KH)
- Parkering (P)
- Kombinertformål Parkering og torgutsalg (SAA)

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

- Grønnstruktur (AVG)
- Vegetasjonssone (VS)

Landbruks- natur- og friluftsformål (PBL $12-5, 2. ledd nr. 5)

- Landbruks- natur- og friluftsformål (LNFR)

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

- Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)

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

- Frisikt (H140)
- Ras- og skredfare (H310)
- Flomfare (H320)
- Krav vedrørende infrastruktur (H410)

1 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

1.1 BYGGESØKNAD

Søknad om tiltak skal inneholde situasjonsplan med plassering av planlagte bygg og anlegg innen området. Nye byggetiltak skal ikke overstige 15 000 m^2BRA.

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.

1.2 UTFORMING OG ESTETIKK

a. Møne- og gesimshøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.
b. Tre skal benyttes i fasader, med mindre særlige forhold knyttet til funksjon eller dokumentert uhensiktsmessighet tilsier annet.
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 tilsås og beplantes

1.3 ENERGIFORSYNING OG MILJØ

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokale varme- og kjølekilder er vurdert utnyttet, herunder grunnvarme, overskuddsvarme fra nærings- og industrivirksomhet, samt andre lokale energikilder. For nærings- og industribebyggelse skal det dokumenteres hvordan energibehov for oppvarming og kjøling kan dekkes gjennom felles energiløsninger.

Løsningene skal legge til rette for energideling mellom virksomheter der dette er teknisk og økonomisk gjennomførbart (kost- nytteanalyse). Tekniske anlegg, bygninger og infrastruktur skal utformes slik at framtidig tilknytning til felles varme- og kjøleløsninger kan etableres.

1.4 VANN OG AVLØP, OG OVERVANNSHÅNDTERING

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. Lokal overvannshåndtering skal utformes som blågrønn struktur som for eksempel regnbed, åpne/naturbaserte overvannsløsninger eller fordrøying under bakken. Alle kabler skal legges i grøft.

1.5 PARKERING

Krav til parkering for konsentrert småhusbebyggelse er:

- Bilparkering: Minimum 1 p-plass pr. boenhet + 1 gjesteparkering

Krav til parkering for industriarealene (IND1 og IND 2) og kombinertformålet BAA er:

- Bilparkering: Det skal etableres minimum 0,5 og maksimum 1 parkeringsplasser per 100 m² BRA.
- Sykkel: Min. 1 sykkeloppstillingsplass pr. 300 m² BRA

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

1.6 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.

1.7 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, og N100 Veg- og gateutforming. 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.

1.8 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.

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.

1.9 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.

1.10 BYGGEGRENSER (§12-7 NR 2)

Byggegrenser framgår av plankartet, byggegrense fra senterlinje i fylkesveg er 10 meter. Flomforebyggende tiltak kan tillates innenfor byggegrensen mot vegetasjonssonen.

1.11 AVKJØRSEL FRA FYLKESVEGEN

Tiltak som berører fylkesvegen skal tilfredsstille krav i vegnormal N100 Veg- og gateutforming. Før nye tiltak som berører fylkesvegene kan iverksettes, skal det foreligge en gjennomføringsavtale med fylkeskommunen og byggeplan skal være godkjent av fylkeskommunen.

2 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BK) eksisterende

a. Innenfor området kan det gjenoppføres blokkbebyggelse, med minimum 2 etasjer.
b. Bebygd areal (%-BYA): Minimum BYA = 30 %, maksimum BYA = 60 %.
c. Bebyggelse skal ha saltak, mønehøyde maks. 12 meter og gesimshøyde maks. 9 m.
d. Parkering skal skje på egen tomt eller på areal avsatt til parkeringsformål (P2);
   1 plass pr. leilighet + 1 gjesteplass.

e. Ved nye utbyggingstiltak skal minimum 50 % av boenheter være tilgjengelige boenheter, dvs at adkomster og uteområder tilhørende disse boenhetene, skal være universelt utformet.
f. Ved nybygg skal det avsettes uteoppholdsareal på minimum 175 m^2 på tomta. Området skal være mest mulig skjermet og ha god soltilgang.
g. Støysituasjonen skal tilfredsstille kravene i departementets 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.

2.1.2 Sentrumsformål (SF)

a. Området tillates benyttet til offentlig administrasjon og tjenesteyting, herunder rådhus, helse- og omsorgstjenester, kultur- og publikumsrettede funksjoner samt annen tilsvarende offentlig virksomhet.
b. Eksisterende bebyggelse kan opprettholdes. Mindre ombygging, tilpasninger og vedlikeholdstiltak tillates.

2.1.3 Samordnet utvikling av IND2 og BAA

a. IND2 og BAA skal planlegges som én helhet. Det skal ved søknad om tiltak innen ett av områdene dokumenteres en samlet skisse til løsning for begge områdene med hensyn til:
   - arealutnyttelse og bygningsstruktur
   - intern veg- og trafikkavvikling
   - parkering og varelevering
   - teknisk infrastruktur, herunder vann, avløp og overvann
   - terrengbehandling og landskapstilpasning
b. Det tillates ikke tiltak innen IND2 eller BAA som vanskeliggjør eller er til hinder for en samlet og hensiktsmessig utnyttelse av begge områdene. Fradeling innen IND2 eller BAA tillates ikke dersom delingen vanskeliggjør etablering av internt transportareal eller teknisk infrastruktur for begge områdene.
c. Felles adkomster, parkering, teknisk infrastruktur og eventuelle felles uteoppholds- eller driftsarealer skal etableres som felles løsninger for IND2 og BAA der dette gir best funksjonell og arealeffektiv løsning.

2.1.4 Industri (IND)

a. Området kan bebygges til lett industri-, logistikk- og produksjonsvirksomhet, samt administrasjonslokaler, kontorer, sosiale rom og utsalgslokaler som er en integrert del av virksomheten under hovedformålet.
b. Minimum utnyttelsesgrad = 60 % BYA.
c. Maksimal møne-/gesimshøyde for bygninger skal ikke være større enn 18 meter, målt fra planert terreng.
d. 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 tiltak i område kan ha for mye støy i forhold til grenseverdiene i retningslinjene.
e. Fasadeskilting skal så langt som mulig være godt integrert i bygningenes arkitektoniske utforming, og utformes ut fra reglene gitt i kommuneplanens arealdel.
f. Grønne arealer som har funksjoner for overvannshåndtering, skal plasseres slik at de tilfører området estetiske/visuelle kvaliteter.
g. Arealer for snølagring skal lokaliseres i tilstrekkelig avstand fra Vesleelva for å hindre avrenning og negativ påvirkning på vassdraget.

2.1.5 Kombinertformål BAA (N/I/TJ)

a. Innenfor området tillates arealintensive virksomheter som lett industri, produksjon, verksted- og håndverksvirksomhet, lager- og logistikkvirksomhet samt tjenesteyting og tilhørende kontorfunksjoner. Varehandel, herunder detaljhandel og salg direkte til forbruker fra utsalgssted, tillates ikke.
b. Minimum utnyttelsesgrad = 60 % BYA.
c. Det skal oppføres bebyggelse med et samlet bruksareal (BRA) som minimum utgjør 150 % av den samlede bebyggelsens grunnflate. BRA for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA, jf. TEK17 § 5-4 (2) a. Utearealer som ikke bebygges skal disponeres til adkomst, parkering og nødvendige driftsfunksjoner.

d. Næringsbebyggelse og bebyggelse for tjenesteyting skal oppføres med saltak.

e. Det skal oppføres bebyggelse i minimum 2 etasjer. For industribygg eller annen virksomhet der det ikke er hensiktsmessig å etablere flere etasjer, kan det tillates bebyggelse i 1 etasje, forutsatt at det dokumenteres at etablering av ytterligere etasjer ikke er egnet ut fra byggets funksjon eller drift.
f. Maksimal mønehøyde er 18 meter og maksimal gesimshøyde 15 meter, målt fra planert terreng.
g. Utendørs lagring skal begrenses, organiseres og ikke virke skjemmende. Kommunen kan kreve skjerming med gjerde, levegger eller vegetasjon.
h. Det skal dokumenteres tilstrekkelig areal for parkering, varelevering og manøvrering på egen grunn.
i. Fasadeskilting skal så langt som mulig være godt integrert i bygningenes arkitektoniske utforming, og utformes ut fra reglene gitt i kommuneplanens arealdel.

2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.2.1 Veg (KV)

O_KV1 og o_KV2 er eksisterende fylkesveger gjennom planområdet. KV3 er ny innkjøring til IND1 i vest langs fv. 254. KV4 er nåværende innkjøring til IND1. KV5 er adkomst til IND2 og N/I/TJ. O_KV6 er Møllevegen, som går i bakkant av administrasjonsbygget.

2.2.2 Torg (TO) og sykkelanlegg (SA)

a. Bilfritt uteoppholdsareal med parkmessig opparbeidelse, interne gangveger og sykkelparkering.
b. Det skal anlegges en allment tilgjengelig lekeplass på minimum 150 m^2 tilpasset barn og unges uteopphold.
c. Detaljer fastsettes i en helhetlig prosjekteringsplan. Eksisterende bauta og flaggstang kan relokeres for å oppnå best mulig plassering for seremonielle hendelser.

2.2.3 Gang- og sykkelveger (GS)

a. GS1 og GS4 er nye gangs- og sykkelveger. Opparbeides med minimum 2,5 meters bredde og asfalteres. GS2, GS3 og GS5 er nåværende gang- og sykkelveger som videreføres.

2.2.4 Annen veggrunn (AVG)

O_AVG er sidearealer til fylkesvegene. I områdene kan det anlegges nødvendig areal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, grøft for drenering, snøopplag, fordrøyning av overvann, skjæringer/fyllinger, samt teknisk infrastruktur.

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

2.2.5 Kollektivholdeplass (KH)

a. KH1 er busslomme for buss i vestlig retning. KH2 er busslomme for inntil 3 busser.
b. Kollektivplassene skal utformes med god tilgjengelighet og etter norm i N100 Veg- og gateutforming.

2.2.6 Parkering (P)

P1: Parkering for ansatte i bedrifter i industriområdet. Arealet skal ha flomsikker adkomst, permeabelt dekke - eksempelvis armert gress - og kan kombineres med grøntareal.
P2: Parkering for eiendommen 225/384 (4 plasser)
P3: Parkering for reisende med kollektivtransport.
P4: Parkering tilknyttet kommunehuset og legesenteret (SF)

2.2.7 Kombinertformål (SAA) – Parkering og torgutsalg

Arealet kan nyttes til parkering for ansatte med unntak av dager det er avtalt midlertidig torgutsalg/marked.

2.3 GRØNNSTRUKTUR

2.3.1 Grønnstruktur (AVG)
Kantsonene langs kommunal infrastruktur skal ha parkmessig preg.

2.3.2 Vegetasjonssone (VS)
I kantsonene langs elver og bekker, og innenfor arealformålet VS, skal eksisterende vegetasjon opprettholdes. Det tillates ikke inngrep i vegetasjonsbeltet annet enn skjøtsel, som beholder og sikrer den økologiske funksjonen til kantsonene og elvas økologiske tilstand.

2.4 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNFR)
Områder regulert til LNFR er areal for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

2.5 NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG (NSV)
Gausa (Vesleelva) med bekkeløp skal ikke berøres av utbyggingstiltak. Anleggsarbeid nær vassdraget, som kan gi avrenning med sedimenter til Gausa, skal kun skje i perioden 1. juli til 15. august.

3 HENSYNSSONER

3.1 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. Hensetting av biler nord for bygningen på 225/384 kan ikke tillates på grunn av krav om frisikt.

3.2 FLOMFARE (H320)
Innenfor hensynssonene er det kun tillatt med fysiske tiltak dersom tiltak vist i flomrapporten er gjennomført. Alle tiltak skal sikres mot 200 års flom + klimapåslag, jfr. NVEs retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag. Flomvoll eller terrenget skal løftes høyere enn dimensjonerende flomnivå til minimum kote 231,3, og fyllingsskråningene må sikres mot erosjon jf. Flomrapporten vedlagt saken. Parkeringsplass P1 kan etableres uten sikkerhet mot flom, forutsatt at det ikke etableres tekniske installasjoner som f.eks. lys og elbilladere.

3.3 HENSYNSSONE JORD- OG FLOMSKRED (H310)
a) Tiltak i sikkerhetsklassene S1 og S2 etter TEK17 kan tillates, jf. NGI-rapport 2015/17. Nærings- og industribebyggelse anses som tiltak i sikkerhetsklasse S2 etter TEK17, med mindre tiltakets karakter tilsier plassering i annen sikkerhetsklasse.

b) Innenfor hensynssonen tillates ikke oppføring av ny bebyggelse for varig opphold med mindre det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot jord- og flomskred i samsvar med kravene i byggteknisk forskrift.

3.4 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.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

4.1 TILTAK SOM BERØRER FYLKESVEGENE

Nye adkomster skal ferdigstilles før ny bebyggelse tas i bruk (brukstillatelse). Når KV3 er etablert, skal KV4 strammes opp i samråd med fylkesvegeier. Tilrettelagt kryssing av fv. 255, kollektivparkeringsplassen og alle tilhørende gangforbindelser skal sikres samtidig med ombygging av kollektivløsningen og før IG på BAA.

4.2 TILTAK SOM BERØRER KOMMUNALT LEDNINGSNETT

Før nye bygge- og anleggstiltak som berører kommunalt ledningsnett (vist med H410), skal aktuelle ledninger ivaretas i samråd med Gausdal kommune, før igangsettingstillatelse kan gis.

4.3 OPPRETTELSE AV PARKERINGSPLASS P1

Tillatelse til tiltak på P1 kan kun gis når det kan dokumenteres at kapasiteten for ansattparkering på formålene IND1 og IND2 ikke er tilstrekkelig.

4.4 TILTAK SOM BERØRER DYRKA MARK

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører dyrka mark, skal det foreligge nødvendige tillatelser etter jordlova, jf. §§ 9 og 12. Inntil igangsetting av tiltak gjelder jordlovas bestemmelser.

Det skal utarbeides en plan for håndtering av matjord, som skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Planen skal beskrive avdekking, mellomlagring, transport og gjenbruk av matjorda. Matjord skal gjenbrukes til jordbruksformål i nærheten av planområdet dersom det er mulig.

4.5 SAMORDNET UTVIKLING AV IND2 OG BAA

Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innen ett av områdene før nødvendige felles adkomstløsninger er opparbeidet, og tilstrekkelig teknisk infrastruktur for betjening av både IND2 og BAA er etablert.