asplan
viak

HALLINGPLAST AS

Breieslåtta - Kleivi

Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan

Dato: 28.04.2022

Versjon: **02**

asplanviak.no

asplan
viak

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Hallingplast AS
Tittel på rapport:	Breieslåtta - Kleivi
Oppdragsnavn:	Detaljregulering Breieslåtta - Kleivi
Oppdragsnummer:	615211-05
Utarbeidet av:	Judith Aakre
Oppdragsleder:	Eirik Øen
Tilgjengelighet:	Åpen

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
02	28. feb. 2022	Supplering på flom/skred/OV	EIØ	
01	28. feb. 2022	Planbeskrivelse	JA	EIØ

Forord

Asplan Viak AS har vært engasjert av Hallingplast AS for å utarbeide detaljreguleringsplan for Breislåtta-Kleivi i Ål kommune. Berit Heitmann har vært Ål kommunes kontaktperson for oppdraget. Eirik Øen har vært oppdragsleder for Asplan Viak AS.

Ål, 28.02.2022

Eirik Øen

Oppdragsleder

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 4
1.1. Formål 4
1.2. Oppdragsgiver og eiendomsforhold 4
1.3. Planlegger 4

2. Planområdet 5
2.1. Lokalisering og avgrensing 5
2.2. Dagens bruk 6
2.3. Gjeldende planer og rammeverk 9

3. Prosess 12
3.1. Historikk 12
3.2. Innkomne merknader 12

4. Planforslag 16
4.1. Landbruk 17
4.2. Naturfare 19
4.3. Trafikale forhold 19

5. ROS-analyse 20

Vedlegg

- Plankart, datert 15.02.2022
- Reguleringsbestemmelser, datert 28.04.2022
- Skred og flomrapporter (Skred AS 27.10.2017, 30.04.2021, 21.06.2021)
- Byggesak for område I10 (Asplan Viak, rammesøknad og IG Trinn 1)

1. Innledning

1.1. Formål

Formålet med planen er å omregulere gnr. 127 bnr. 17 og 49 i Kleivi fra landbruksformål til industriformål. Endringen er en naturlig utvidelse av eksisterende regulerte industriområder. Det skal også tilrettelegges for turtrase langs vassdraget for å kanalisere myke trafikanter fra kjøretøy til industriområdet. Saken henger sammen med allerede innsendt byggesøknad vedrørende opparbeiding av felt I10 i gjeldende reguleringsplan for Kleivi. Utviklingen forventes å bidra positivt med økte næringsarealer for Kleivi Næringspark.

1.2. Oppdragsgiver og eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene 127/17 og 127/49. Hallingplast AS har inngått avtale med grunneier Sverre Breie.

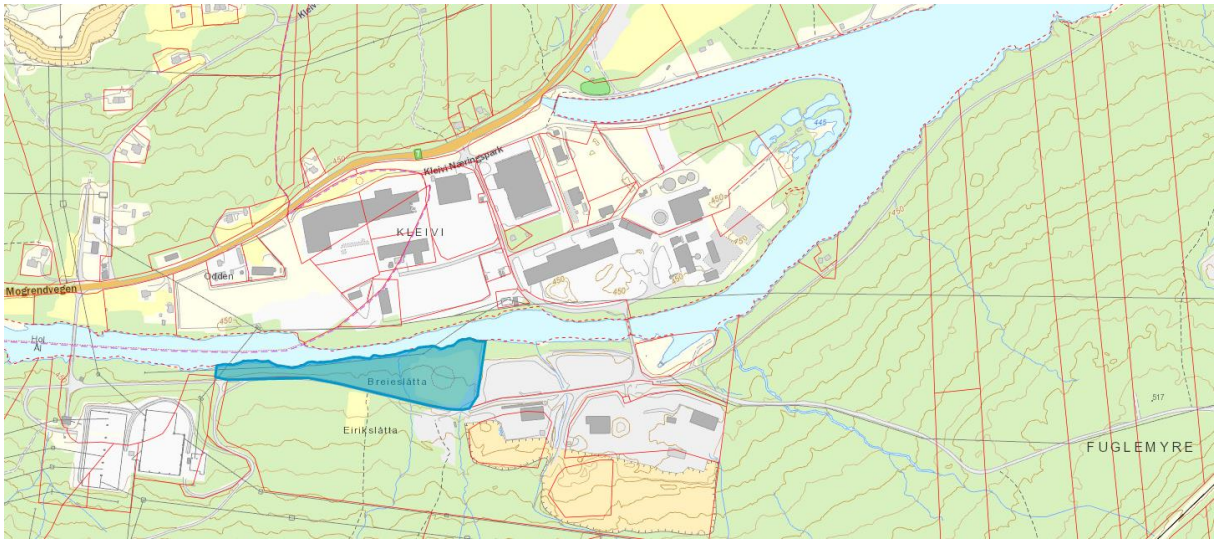
1.3. Planlegger

Asplan Viak er et av Norges ledende rådgivnings-selskaper innen plan, arkitektur- og ingeniørfag. Vi er alltid helhetlige i vår tilnærming og forretningsmodellen vår baserer seg på vår kompetanse innen alle faser av et prosjekt. Våre medarbeidere er til stede over hele landet, fordelt på 32 kontorer og med ca. 1200 ansatte.

2. Planområdet

2.1. Lokalisering og avgrensing

Planområdet ligger på sørsiden av Hallingdalselva i Kleivi. Planområdet er på ca. 15 daa og omfatter eiendom 127/17 og 49. Arealet ligger mellom regulerte industriområder i øst, vest og nord.



Figur 1: Utsnittet viser planområdet markert med blå farge, røde linjer er eiendomsgrenser.

Figur 2: Flyfoto av området. Planområdets plassering markert med gul ring.

2.2. Dagens bruk

2.2.1. Landbruk

Planområdet består i dag av ca. 7 daa dyrka mark. Resterende areal er primært skjermvegetasjon mot vassdraget, høgspenttrasé og Tiltaksvegen. Dyrkingen av de 7 daa ble gjennomført på 80-tallet, og består av ca. 20 cm matjorddybde (ca. 1400 m^3 matjord).

Figur 3: Flyfoto av planområdet viser landbruksarealene med 7 daa dyrka mark i øst.

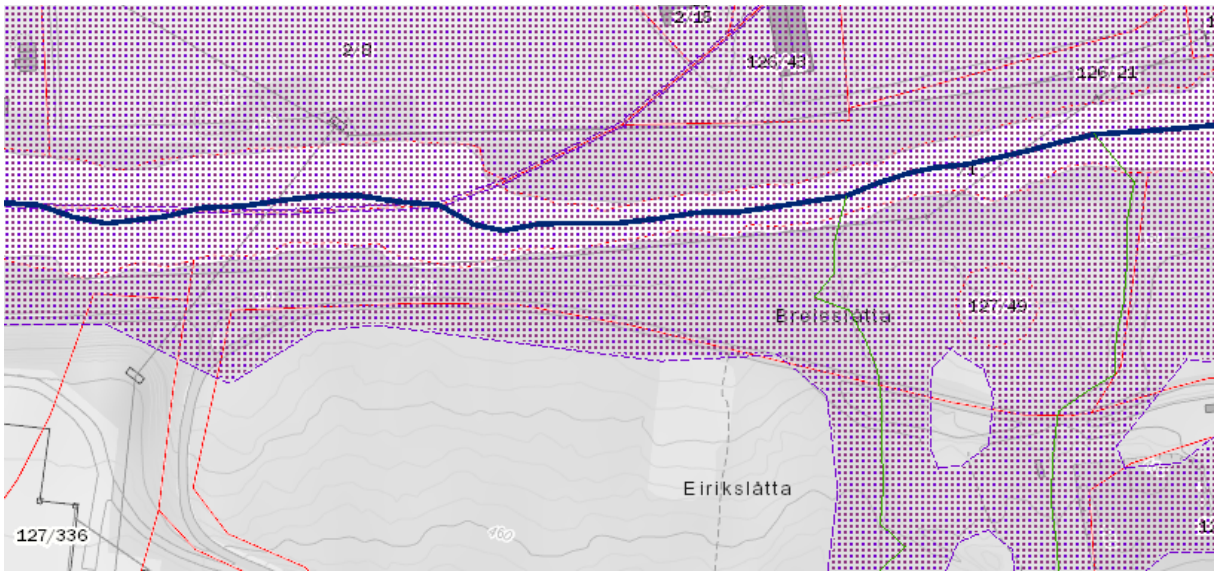
2.2.2. Kulturminner

Det ligger ett registrert kulturminne innenfor planområdet, et kullfremstillingsanlegg fra yngre jernalder-middelalder (ID111439, www.kulturminnesok.no). Kulturminnet er registrert som fjernet.

Figur 4: Utsnitt viser kulturminnets opprinnelige plassering (www.kulutrminnesok.no).

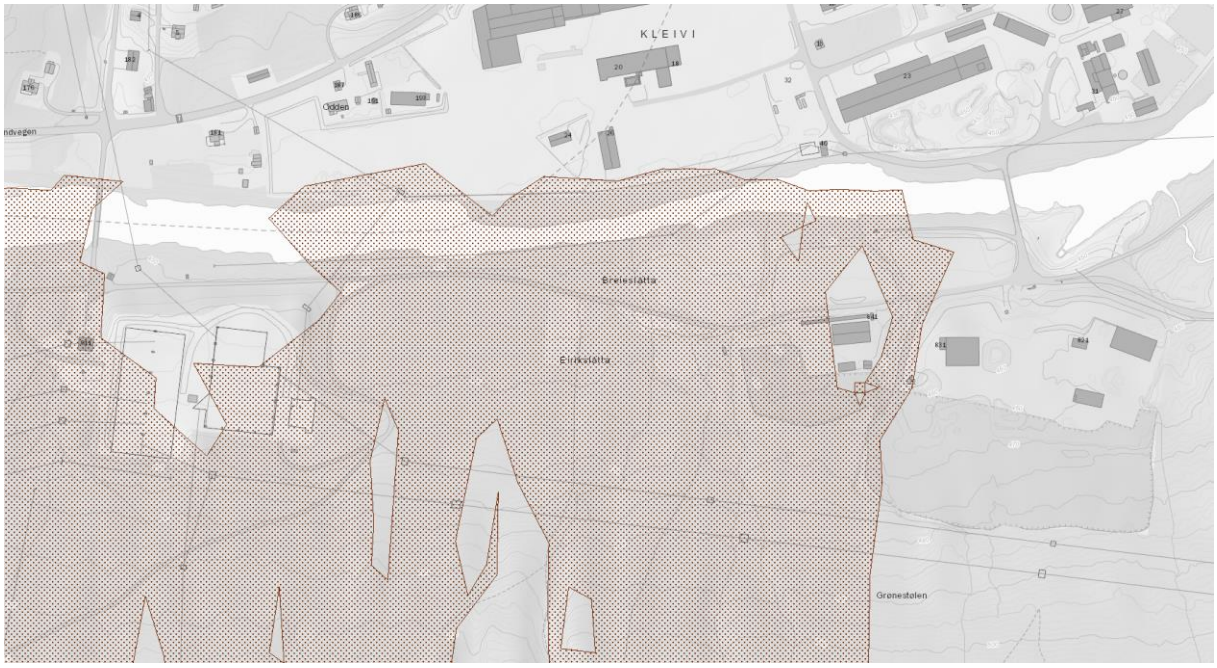
2.2.3. Naturfare

Planområdet er omfattet av aktsomhetssone for 200-års flom.



Figur 5: Utsnittet viser aktsomhetssone for 200-års flom (www.atlas.nve.no).

Planområdet er omfattes av aktsomhetssone for potensielt jord- og flomskredfare.



Figur 6: Utsnittet viser aktsomhetssone for potensielt jord- og flomskredfare (www.nve.no).

2.2.4. Trafikk

Atkomst til området vil foregå via eksisterende veg i Kleivi næringspark.

2.2.5. Naturmangfold

Det er ikke registrert hensynskrevende naturmiljø eller arter i planområdet.

2.2.6. Friluftsliv

Arealet er ikke registrert som viktig for friluftsliv eller lekeområde, men nærheten til vassdraget gir mulighet for rekreasjon og fiske langs elva. Reguleringsplanen opprettholder tidligere regulert grønnstruktur langs vassdraget, og åpner opp med økt tilgjengelighet med tilrettelegging av tursti. Turstien vil øke kvaliteten og trafikksikkerheten for omkringliggende turnett.

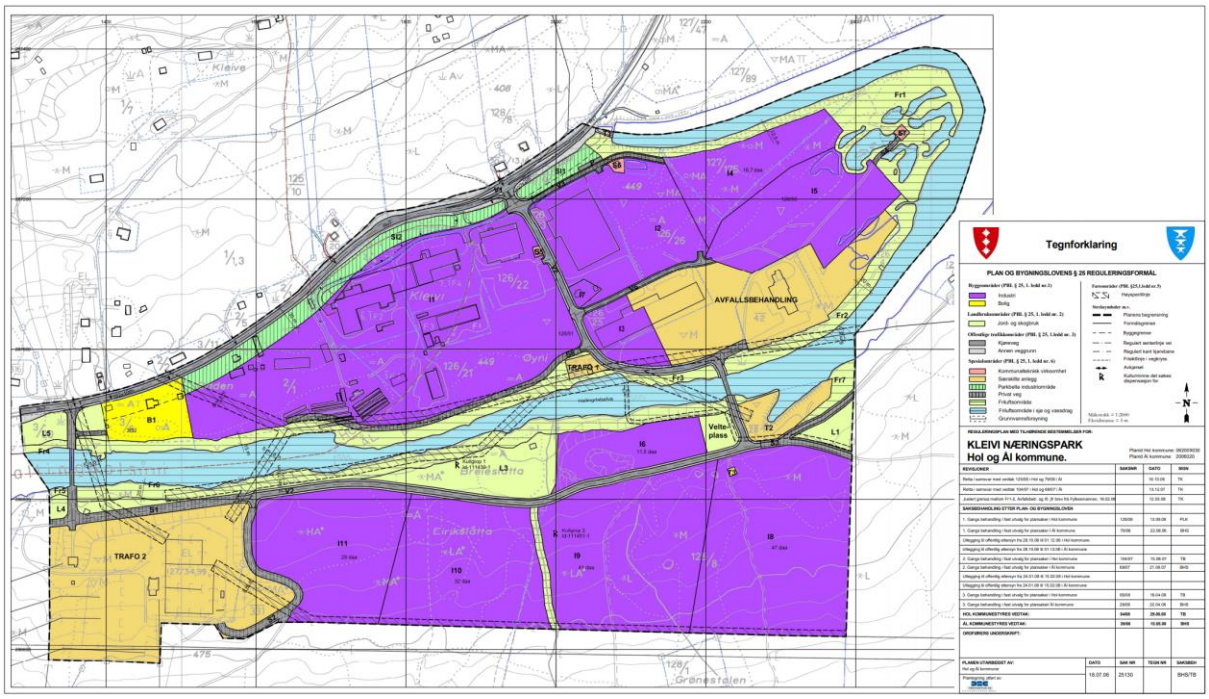
2.3. Gjeldende planer og rammeverk

Både gjeldende kommuneplan og reguleringsplan har føringer for området. Planinitiativet er ikke i tråd med formål i overordna plan eller gjeldende reguleringsplan. Kommuneplanens arealdel er under revisjon.

Nedenfor er det mest sentrale oppgitt:

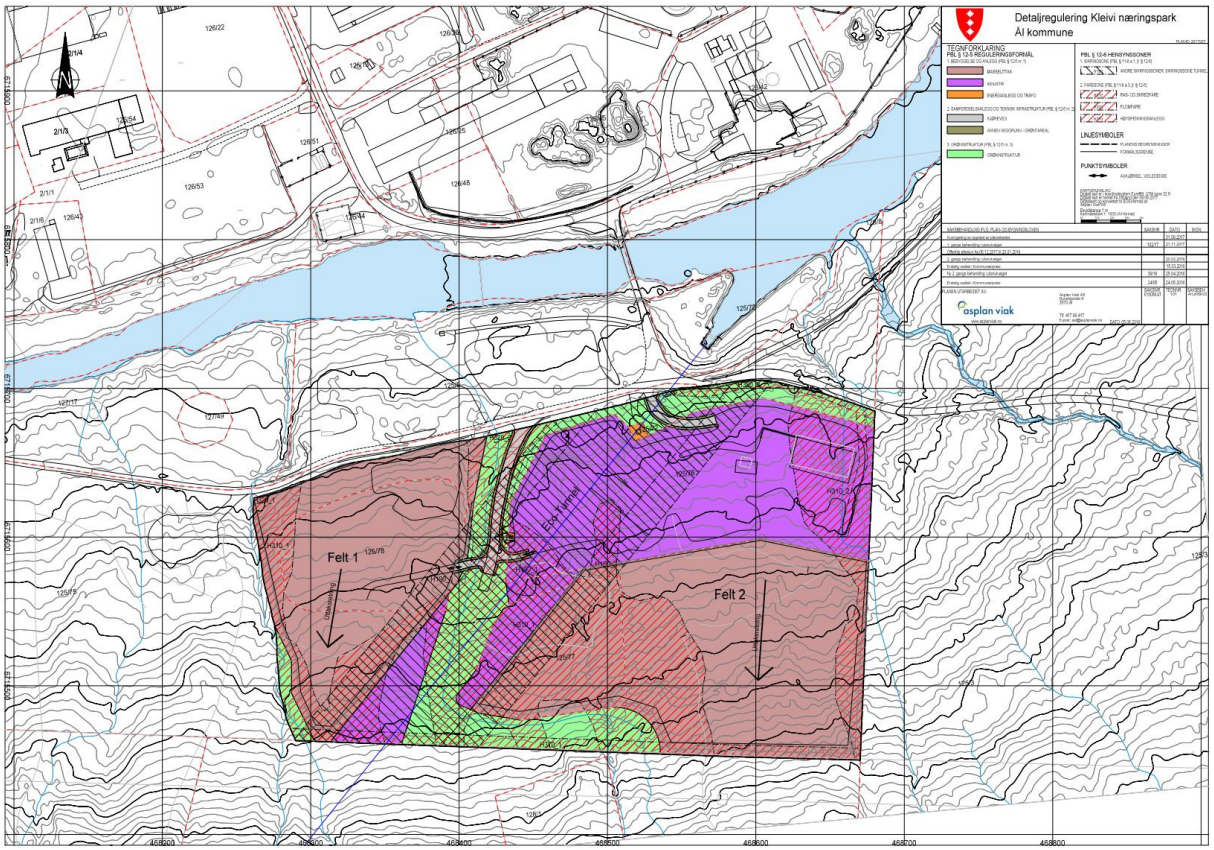
- Kommuneplan for Ål, planID3043_2006021, ikrafttredelsesdato 23.06.2010. Arealet er avsatt til *LNF*.
- Reguleringsplan for Kleivi Næringspark, planID3043_2006020, ikrafttredelsesdato 15.05.2008. Arealet er regulert til *Jord- og skogbruk*
- Annet planarbeid: Vi er ikke kjent med at det er annet pågående reguleringsplanarbeid i området. Vi er imidlertid kjent med at det er flere innspill til utvidelse av næringsparken ifm revisjon av kommuneplanens arealdel.

Figur 7: Utsnitt kommuneplanens arealdel, Ål kommune



Figur 8: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Kleivi Næringspark. Planområdet omfatter østre del av område L3.

Felt I6, I8 og I9 er erstattet med en ny reguleringsplan i 2018.



Figur 9: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for sørøstre del av Kleivi Næringspark.

3. Prosess

3.1. Historikk

Oppstartsmøte ble avholdt 18.8.2021. Varsel om oppstart av planarbeid ble send ut 14.10.2021 og annonsert i lokalavisen Hallingdølen. Det kom 5 merknader til oppstartsvarslinga.

3.2. Innkomne merknader

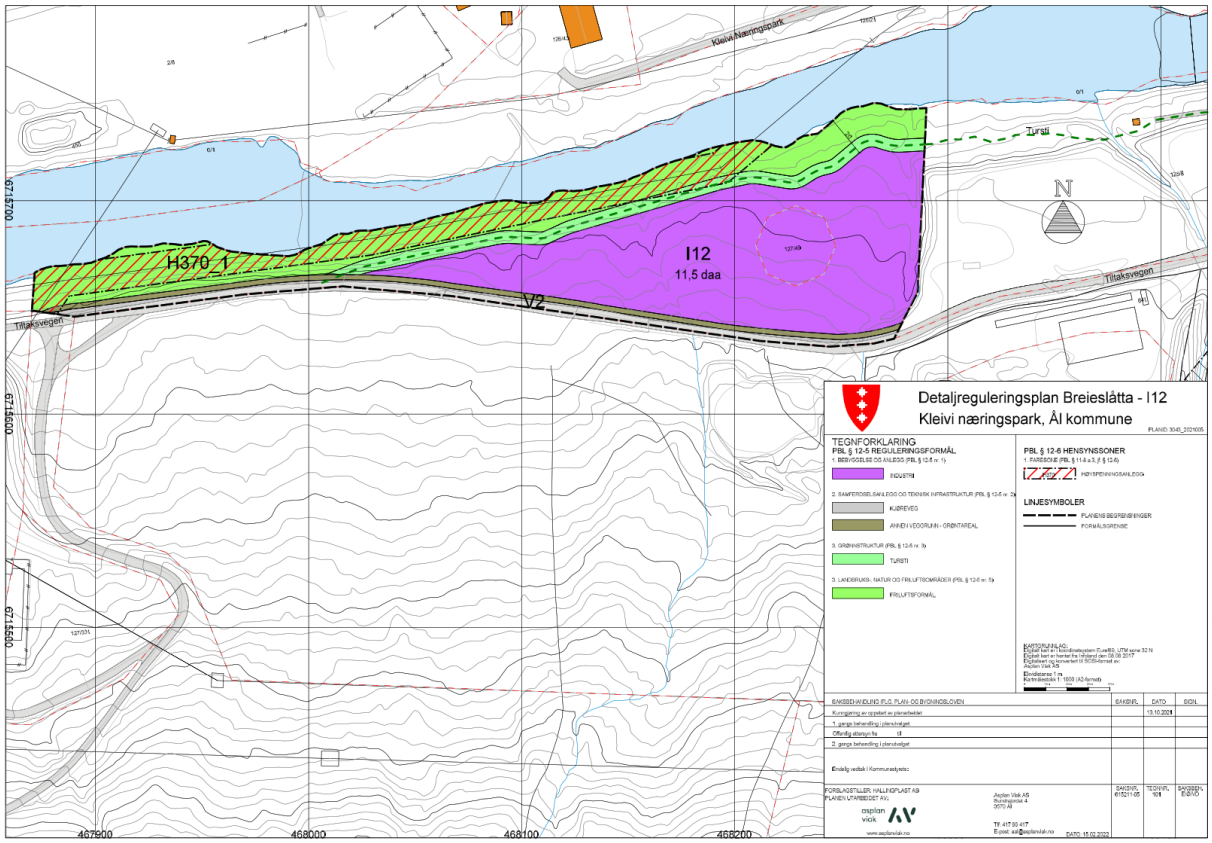
Avsender	Oppsummering	Vurdering
Viken Fylkeskommune (VFK), 15.10.2021	VFK viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035, og ber om at denne blir førende for planarbeidet. Den regionale planen gir føringer om at det skal tas hensyn til forsvarlig overvannshåndtering, viktig naturmangfold, god matjord, kulturhistoriske verdier, estetiske kvaliteter, strandsone mot vann og vassdrag og sikre overordnet grønnstruktur og tilgang til grøntområder. Videre viser VFK til pågående rullering av kommuneplanens arealdel og anbefaler å avvente videre planarbeid til ny kommuneplan vedtas. VFK vurderer at planarbeidet er i strid med regionale og nasjonale føringer, og vil vurdere å fremme innsigelse til planforslaget når det	Tatt til orientering, og temaene vil bli ivaretatt. Se for øvrig kommentarene gitt til SFOV nedenfor. Anbefalt bestemmelse ift evt. nye kulturminner er ivaretatt med innarbeidet reguleringsbestemmelsene i planen.

	kommer på høring grunnet hensyn til jordvern. VFK har ingen nye merknader til kulturminner, men ber om at følgende reguleringsbestemmelse innarbeides i planen: «Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8».	
Statsforvalteren i Oslo og Viken (SFOV), 09.11.2021	SFOV anbefaler primært å avvente planprosessen til området er vurdert i revisjon av kommuneplanens arealdel. Dersom planprosessen videreføres har de innspill til jordvern og matproduksjon. Det vises til nasjonale føringer for jordvern med mål om å redusere omdisponeringen av dyrka og dyrkbar jord. Siden planformålet forutsetter omdisponering av dyrka jord, anbefaler SFVO at det blir vurdert om tapet av matjord kan kompenseres ved at matjorda i planområdet kan benyttes til nydyrking eller forbedring av	Planfremmer har inngått avtale om nydyrking som kompensasjon for omregulering av 7 daa dyrka mark. Matjorda vil kunne disponeres til nydyrkingen dersom dette er forsvarlig jf. kommentar til Mattilsynet og planteskadegjørere. Forholdene til vannforskriften, naturfare og overvannshåndtering blir ivaretatt. Reguleringsbestemmelse ift vassdraget er innarbeidet i plan.

	eksisterende dyrka jord i rimelig avstand fra planområdet. Videre viser SFVO til statlige retningslinjer, og forhold rundt vannforskriften, naturfare, klimatilpasning og overvannshåndtering. SFVO mener det er positivt at dagens regulerte vegetasjonsbelte på 20 meter langs elva videreføres, og at det tilrettelegges for tursti.	
Mattilsynet, 11.11.2021	Mattilsynet imøteser en VA-plan med langsiktige felles løsninger for drikkevann og bindende bestemmelser i reguleringsplanen som sikrer at drikkevann er i tråd med regelverkets krav. Videre poengterer Mattilsynet at det iht til Matloven skal utvises nødvendig aktsomhet, slik at det ikke oppstår fare for utvikling eller spredning av planteskadegjørere. De viser til at når man bygger ut nye områder er det viktig å være klar over at det i masser fra dyrka mark kan finnes planteskadegjørere som er forbudt å spre. Masseforflytning mellom eiendommer kan spre smitte, direkte eller indirekte som vedheng på maskiner og redskaper. For å hindre spredning planteskadegjørere, må temaet vurderes allerede i planfasen.	VA-plan er tidligere utarbeidet for næringsområdet. Dersom omsøkte utvidelse (lagerareal) får etablering av bygg med nødvendig VA-tilkobling skal anleggene knyttes på det eksisterende felles VA-anlegg i området. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene. For å hindre spredning av planteskadegjørere skal dette temaet dokumenteres og hensyntas ifm byggesøknad. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Glitre Energi, 12.11.2021	Glitre Energi Nett AS (GEN) viser til at deres nettanlegg i området ikke blir direkte berørt av planen, men at GEN har interesser i området gjennom et samarbeid med andre netteiere om fremtidig nettutvikling i området. Hallingdal Kraftnett (HKN) eier og drifter 22kV ledningen som går igjennom planområdet, i tillegg til 66 kV ledningen som krysser planområdet mot Usta transformatorstasjon. GEN ber om at det tas hensyn til gjeldende avstandskrav ved aktiviteter i nærheten av de omtalte ledningene.	Tatt til orientering. Avstandskrav og sikkerhetssone langs høgspentlinjer er ivaretatt i tråd med gjeldende reguleringsplan.
Hallingdal brann- og redningstjeneste IKS, 18.10.2021	Viser til at brannvesenet har utarbeidet en veileder for brannvesenets slokkeinnsats.	Tatt til orientering

4. Planforslag



Figur 10: Plankart

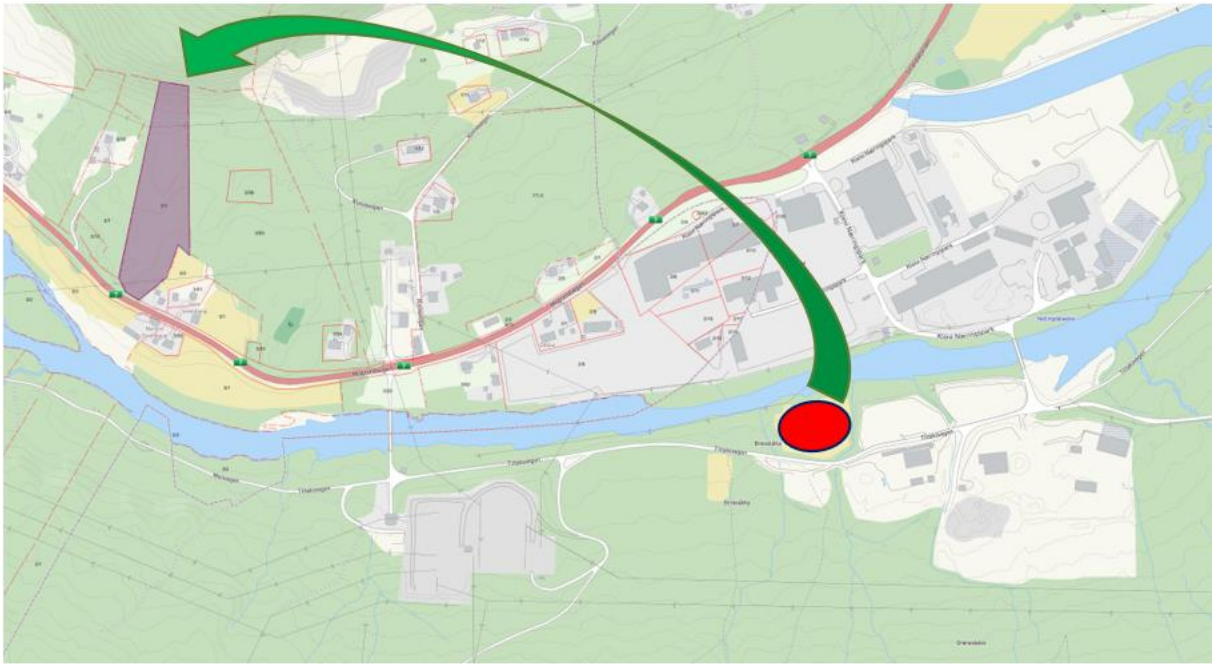
Planforslaget legger til rette for utvidelse av Hallingplast AS sin virksomhet på sørsiden av Tiltaksvegen, regulert til industriformål. Videre vil planen muliggjøre Hallingplast sitt ønske om intern koordinering av overskuddsmasser og positiv arrondering av området sammen med felt I10 i gjeldende plan. I tillegg etableres egen turtrasé rundt næringstomta som et fint trafikksikkerhetstiltak. Regulert grøntstruktur og faresone høyspenningsanlegg langs vassdraget ivaretas som i gjeldende reguleringsplan.

Dersom planområdet får behov for tilknytning av vann- og avløp vil dette skje til etablert fellesanlegg. Overvannshåndtering koordineres med de øvrige bygg- og anleggsområdene i Kleivi Næringspark sør for vassdraget for en helhetlig håndtering.

Brannvann sikres gjennom etablering av nytt høydebasseng i Kleivi Næringspark.

4.1. Landbruk

Planfremmer har vurdert ulike løsninger og for kompensasjonsareal ifm omregulring av 7 daa dyrkamark. Se redegjørelsen fra planfremmer nedenfor.



Figur 11: Skissen viser beliggenheten til dagens dyrkamark (rød sirkel), og den nye eiendommen ca. 1 km mot vest som skal dyrkes som kompensasjonsareal.

Breieslåtta.

Det er avtalt et leieforhold av til sammen nær 16mål areal inkl. Breieslåtta» mellom Einar Sverre Breie (utleier) og Hallingplast AS (leietaker). Se eget vedlegg: «Forslag leieavtale av «Breieslåtta» fra Einar Sverre Breie».

Arealet er i dag regulert som LNF men ønskes regulert om til Næring. I den forbindelse vil 7 mål matjord for grasproduksjon legges ned. Vi har jobbet med flere løsninger for å opprettholde dyrket mark. Utleier har ikke egnet areal for nydyrking. Det var primærønske fra utleier at vi skaffe dyrket mark i bytte. Sekundært en leieavtale for arealet. Salg av areal var ikke aktuelt.

Det ble jobbet frem et forslag til nydyrkingsområde i bytte i Hol Kommune. Utleier var ikke tilfreds med området og løsning. Han ønsket helst et allerede etablert areal (ikke et nydyrket areal). Det ble senere lansert et bytte forslag om et eksisterende jorde i Ål Kommune, i nærheten av Kleivi. Da dette forlaget kom opp ønsket utleier heller å forhandle om en leieavtale. Dette er gjort og partene er enige om innhold og varighet i avtalen.

Det er et nasjonalt og kommunalt ønske om å opprettholde areal dyrket mark. Hallingplast har landet løsning for dette. Ål Kommune hadde ingen «krav» om at dyrket areal vi fjernet i Ål måtte erstattes i Ål.

Hallingplast As kjøpe i 2021 landbrukseiendom 2/1 i Hol Kommune. Det ble fra Hol Kommune gitt Konsesjon på vilkår: ***«Det er eit vilkår jf. konsesjonslova § 11 at 93 da produktiv og uproduktiv skog på 4 delteigar, som ligg i område synt som LNF i arealdelen til kommuneplanen, innan 1 år etter dato for heimelsovergang vert frådelt gnr 2 bnr 1 og seld vidare som tilleggsjord til landbrukseigedom /gardsbruk.»***

Hallingplast har nå innfridd vilkårene og solgt disse skogteigene. Kjøper har i kjøpekontrakt forpliktet seg: «***kjøper forplikter seg til å fulldyrke ett areal tilsvarende minst 7 da innen 4 år fra overdragelsesdato».*** Hallingplast har med dette salg da sørget for å erstatte dyrket mark man fjerner i Ål med nydyrket mark i Hol. Matjord fra Breieslåtta er tenkt flyttet til nytt areal i Hol om alle formaliteter går i orden.

Ål 09.02.2022

For Hallingplast As

Vemund Gudbrandsgard

4.2. Naturfare

4.2.1. Flom

Planområdet er omfattet av aktsomhetssone for 200-års flom. Regulert industriområde skal planeres og fylles opp til flomsikker kote 453. Det vises til tidligere utarbeida flom- og skredrapporter fra Skred AS (27.10.2017, 30.04.2021 og 21.06.2021).

4.2.2. Skred

Planområdet er omfattet av aktsomhetssone for potensielt jord- og flomskredfare. Det vises til tidligere utarbeida rapporter fra Skred AS (27.10.2017, 30.04.2021, 21.06.2021) og pågående byggesak for naboområdet I10 i næringsparken (vedlagt). Skred AS har supplert vurderingene sine ifm byggesaken for I10, og dette er presentert i to nye notater, begge er vedlagt denne planleveransen. Notat fra Skred AS, datert 08.03.2022 (Dokument 22148-01-2) omfatter vurdering av flom og skred mot skisserte vannveier. Notat datert 16.03.2022 (Dokument 22148-02-1) omfatter skredfarevurdering av planlagt høydebasseng.

For å sikre kapasitet i overvannhåndteringen er det innarbeidet følgende bestemmelse: «*Innenfor området er det tillatt å legge om bekkeløp med åpen eller lukket løsning. I forbindelse med detaljprosjektering skal det sikres at bekkeløp samt kulverter/flomveier får tilstrekkelig kapasitet. Bekkeløpene må inngå som en del av prosjekteringen. Samlet kapasitet på kulverter og flomløp skal være minimum 2,9 m3/s for bekk 1, jf. notat fra Skred AS, datert 08.03.2022 (Dokument 22148-01-2). Forutsatt innløpskontroll og at vannet kan stå opp til nivået til topp kulvert skal rørdimensjon være på 1400 mm for å oppnå en kapasitet på 2,9 m3/s. Samlet kapasitet på kulverter og flomløp skal være minimum 0,5 m3/s for bekk 2, jf. notat fra Skred AS, datert 08.03.2022 (Dokument 22148-01-2). Rørdimensjon skal avklares i byggesak*».

4.3. Trafikale forhold

Trafikkveksten vurderes som begrenset, da dette planområdet er en mindre utvidelse av lagerkapasiteten for eksisterende virksomhet.

5. ROS-analyse

Hensikten med ROS-analyser er å bidra til den enkeltes trygghet for liv, helse og eiendom, og å bidra til å ivareta samfunnets evne til å fungere teknisk, økonomisk og institusjonelt, og hindre en utvikling som truer viktige forutsetninger for dette (DSB 2017).

Risiko og sårbarhetsanalysen er gjennomført med sjekkliste basert på veilederen «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging» utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet. Analysen er basert på forslaget til reguleringsplan for Breieslåtta-Kleivi i Ål kommune. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i en vurdering av relevante farekategorier, konsekvenser en relevant hendelse kan få, og tiltak som er lagt inn i planen for å motvirke eller avbøte fare eller uønskede hendelser. I tråd med tilrådningene i veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet er det vist varsomhet med sannsynlighetsgraderinger. Det har ikke dukket opp moment som tilsier at planforslaget medfører, endrer eller er spesielt utsatt for uønskede hendelser, og det er derfor ikke laget en mer omfattende utgave av ROS-analysen.

Farekategoriene som er vurdert er delt inn i naturhendelser og Andre uønskede hendelser (menneske- og virksomhetsbaserte farer).

Vurderingene er sammenfattet i nedenstående tabell (sjekkliste for identifisering av uønskede hendelser (bearbeidet versjon av sjekkliste i vedlegg 5 til DSBs veileder for ROS-analyser 2017):

	UØNSKEDE HENDELSER	AKTUELL?	
		Ja - vurderes i kap. 4.	Nei (begrunnes her)
Natur-hendelser	Ekstremvær		
	Storm og orkan		Ikke aktuelt.
	Lyn- og tordenvær		Ikke aktuelt.
	Flom		
	Flom i sjø og vassdrag	x	
	Urban flom/overvann		Nei, NVE Atlas
	Stormflo		Ikke aktuelt
	Skred		
	Skred (kvikkleire, jord, sten, fjell, snø)		Nei, NVE Atlas
	Skog- og lyngbrann		
	Skogbrann		Lite aktuelt.
	Lyngbrann		Lite aktuelt.

Andre uønskede hendelser	Transport		
	Større ulykker (veg, bane, luft, sjø)		Nei, lite aktuelt
	Næringsvirksomhet/industri		
	Utslipp av farlige stoffer		Nei, ikke aktuelt
	Akutt forurensning		Nei, ikke aktuelt
	Brann, eksplosjon i industri (tankanlegg, oljeterminal, LNG-anlegg, raffineri)		Nei, ikke aktuelt
	Brann		
	Brann i transportmiddel (veg, bane, luft, sjø)		Nei, ikke aktuelt
	Brann i bygninger og anlegg (sykehus, sykehjem, skole, barnehage, idrettshaller/tribuneanlegg, asylmottak, fengsel/arrest, hotell, store arbeidsplasser, verneverdig/fredet kulturminne)		Nei, ikke aktuelt
	Brannvann	x	
	Eksplosjon		
	Eksplosjon i industrivirksomhet		Nei, ikke aktuelt
	Eksplosjon i tankanlegg		Nei, ikke aktuelt
	Eksplosjon i fyrverkeri- eller eksplosivlager		Nei, ikke aktuelt
	Svikt i kritiske samfunnsfunksjoner/infrastrukturer		
	Dambrudd		Nei, ikke aktuelt
	Distribusjon av forurenset drikkevann		Nei, lite aktuelt
	Bortfall av energiforsyning		Nei, lite aktuelt
	Bortfall av telekom/IKT		Nei, lite aktuelt
	Svikt i vannforsyning		Nei, lite aktuelt
	Svikt i avløpshåndtering/ overvannshåndtering		Nei, lite aktuelt
	Svikt i fremkommelighet for personer og varer		Nei, lite aktuelt
	Svikt i nød- og redningstjenesten		Nei, lite aktuelt

Kilder:

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. 2017. Samfunnssikkerhet i kommunens planlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen. Veileder.
Direktoratet for byggkvalitet. 2017. Byggteknisk forskrift (TEK17). Kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger.
Direktoratet for byggkvalitet. 2017. Veiledning til kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger. Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning. Ikrafttredelse 1. juli 2017.
NVE Atlas

asplan viak