

Planinitiativ

Detaljregulering Upstream – Kleivi

Dato: 29.05.2024

Prosjektnr. 636448-02

Formelle opplysninger	
<u>Forslagsstiller:</u> Upstream AS Hagavegen 2 3579 TORPO <u>Kontaktperson:</u> Torleif Bjella torleif.bjella@outlook.com tlf. 957 62 827	<u>Plankonsulent:</u> Asplan Viak AS Sundrejordet 4 3570 Ål <u>Oppdragsleder:</u> Eirik Øen eirik.oen@asplanviak.no tlf. 976 77 646
Generelt	
I henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering skal forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Dette planinitiativ er utformet i henhold til forskriftens §1 pkt. a) til I). Det bes om et oppstartsmøte med Ål kommune så snart som mulig for å klargjøre forutsetningene for videre planarbeid.	
a) Formålet med planen	
Formålet med planarbeidet er å regulere et område i Kleivi i Ål kommune til industri-/næringsområde. Det er innenfor området ønskelig å legge til rette for et landbasert anlegg for oppdrett av regnbueørret med tilhørende sirkulærproduksjoner (gartneri etc). Planområdet vurderes godt egnet for ønsket utvikling. Området ligger i et allerede etablert industri-/næringsområde med god infrastruktur til produksjon og marked. Tilgangen på energi	

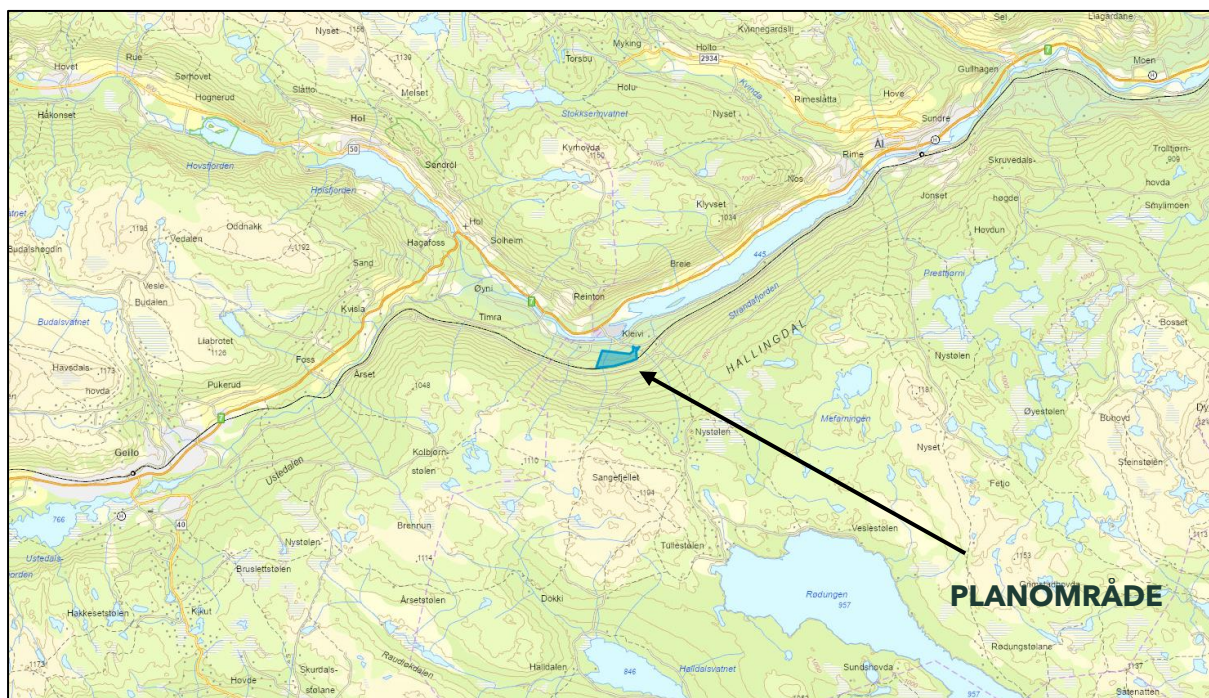
fra vannkraft, fjernvarme fra renovasjonsanlegget, og rent temperaturstabil vann hele året, er god. Satsingen til Upstream vil gi positive ringvirkninger for ulike samarbeidspartnere i Hallingdal, og bidra til flere arbeidsplasser. Det vises for øvrig til vedlagt presentasjon fra Upstream AS.

b) Planområdet og om planarbeidet vil kunne gi virkninger utenfor planområdet

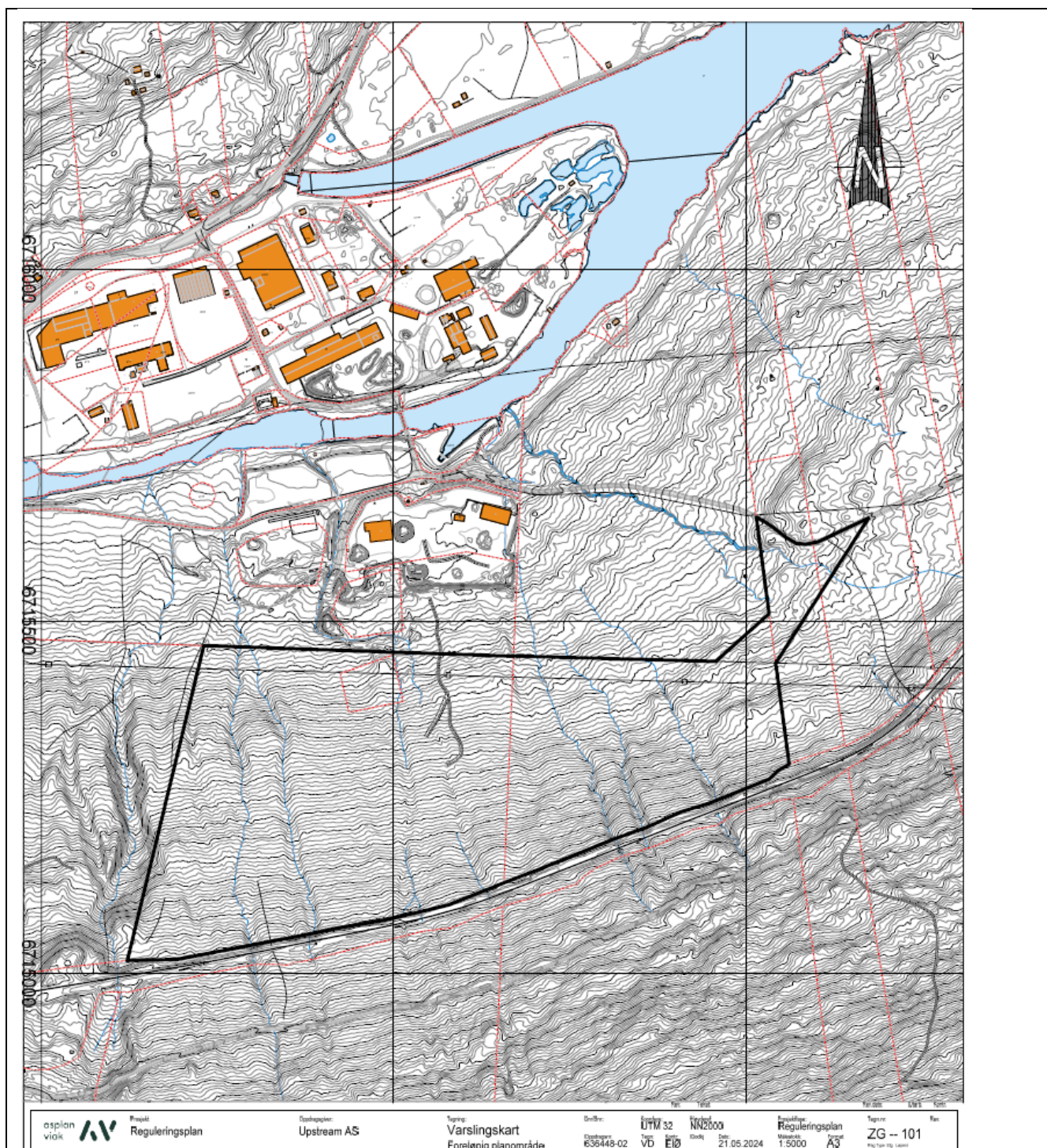
Planområdet ligger i Kleivi, helt vest i Ål kommune, og omfatter hele eller deler av eiendommene 125/8, 128/1, 125/3, 126/10 og 126/1.

Planområdet ligger i tilknytting til allerede etablerte nærings- og industriområder eller områder som er under planlegging i Kleivi. I sør avgrenses området av jernbanen, mens det i nord går en høyspentlinje.

Adkomst til planområdet vil være fra Sangefjellvegen.



Figur 1: Utsnittet viser planområdets beliggenhet i Kleivi med blå markering.

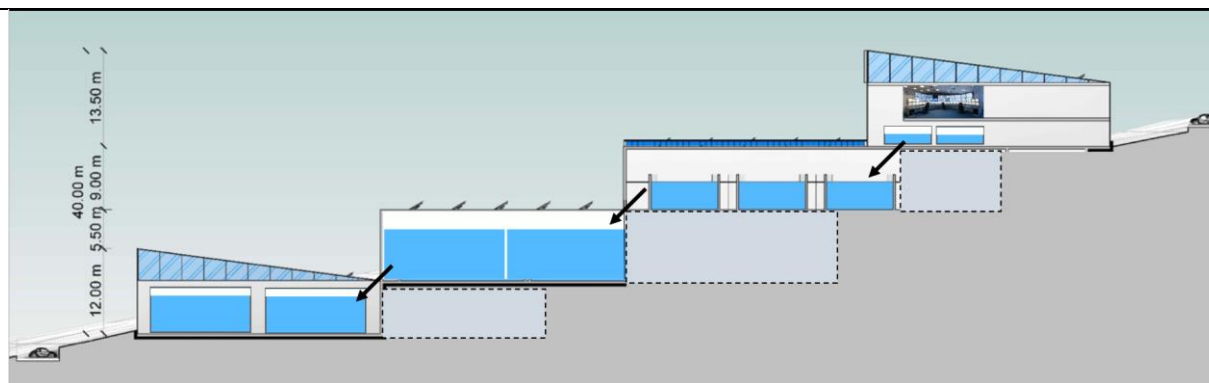


Figur 2: Foreløpig plangrense er vist med svart heltrukket strek.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

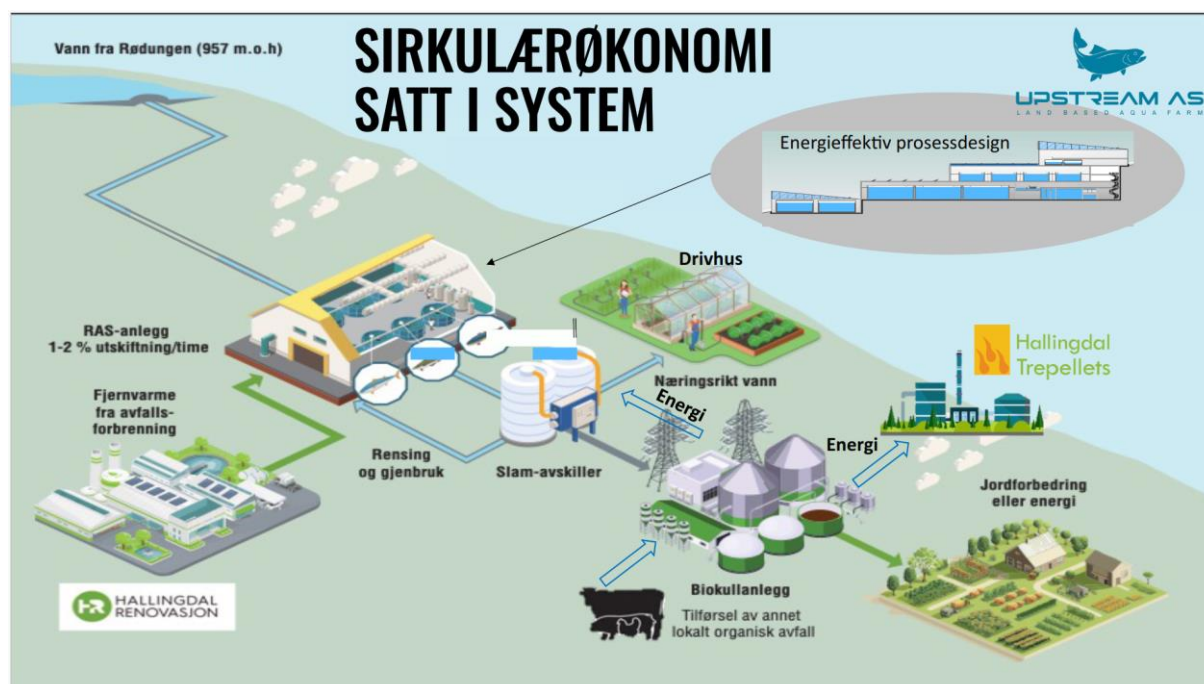
Det er et mål å legge til rette for et anlegg som gjør det mulig å produsere råvarer med en unik kvalitet i balanse med naturen. Det er i verden et økt behov for råvarer fra havet og FN mener i den sammenheng at landbasert opprett vil bli svært viktig.

Landbasert oppdrett er bærekraftig, og områdets topografi gjør at et anlegg på en effektiv og lite belastende måte kan utformes for minimalt energiforbruk og en skånsom fiskeforflytting.



Figur 3: Illustrasjon anlegg. Upstream AS.

Illustrasjonen under viser at anlegget vil kunne bidra til en sirkulærøkonomi,



Figur 4: Illustrasjon sirkulærøkonomi satt i system.

I området vil en kunne nyttiggjøre lokale ressurser og avfall og vann vil kunne brukes om igjen. Slam fra fiskeoppdrettet kan suppleres med annet avfall (som slakteriavfall, husdyrgjødsel, trevirke) og videre benyttes som meget høyverdig gjødsel i landbruket.

Videre er vannet fra fiskebankene svært næringsrikt og vil egne seg godt til vanning i drivhus. I området kan det etableres et anlegg med vertikaldyrking av grønnsaker. Dette gir mulighet for store volum på små areal.

Upstream ser også for seg at kompetanse, teknologi og levende fisk vil kunne danne rammen for et attraktivt Vitensenter som kan utnyttes som formell læringsarena, og som opplevelsessenter for besøkende.

Parallelt med reguleringsplanarbeidet pågår arbeidet med utslippstillatelser. Upstream har engasjert Morefish, og med NIVA Aqua som underleverandør, til disse miljøundersøkelsene og søknadsprosessene. Dialog med Statsforvalter er også igangsatt.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Nødvendig utnyttingsgrad og byggehøyder vil bli vurdert i planprosessen.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det skal tilrettelegges god teknisk infrastruktur med tilstrekkelig kapasitet.

Reguleringsbestemmelsene vil sette krav til både funksjonell og miljømessig kvalitet for bygg og anlegg. Ny bebyggelse innenfor planområdet bygges etter TEK 17 standard.

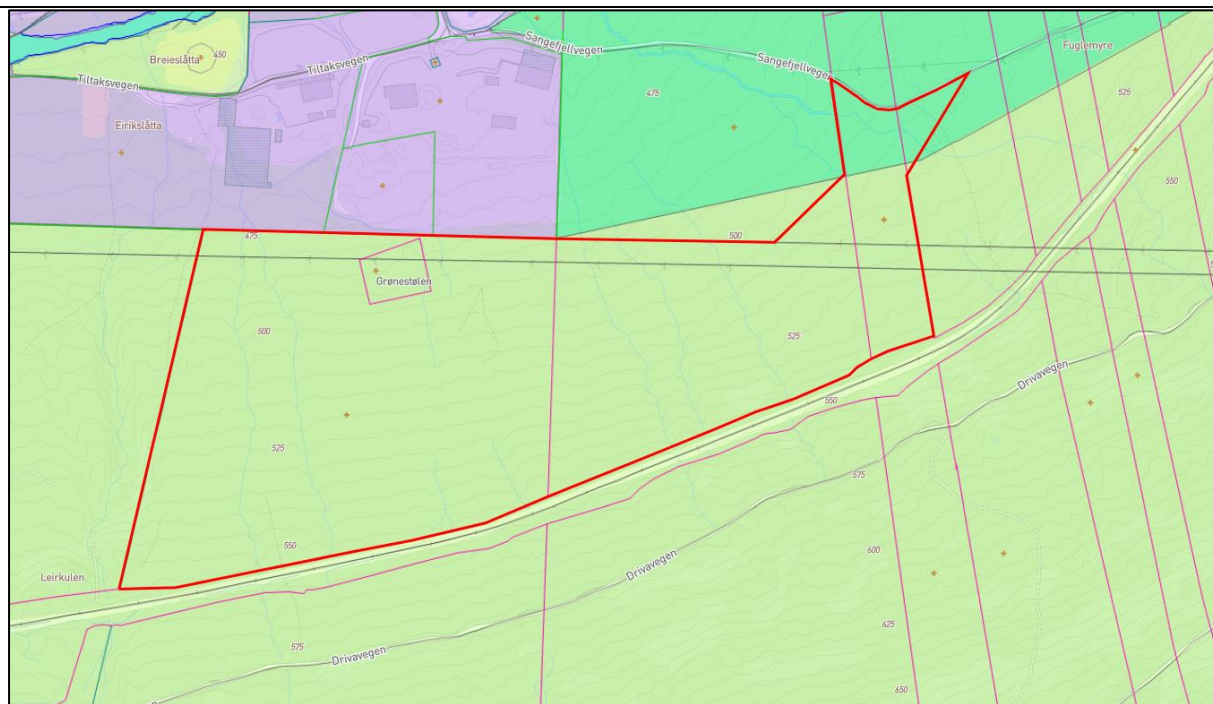
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Plangrep, planomfang og utforming vil bli vurdert og dokumentert i planprosessen. Nødvendige føringer innarbeides i plankart og reguleringsbestemmelser. Terrengbehandling, bygningsvolum, -form, -høyde, -material og fargebruk har konsekvenser for bygningers påvirkninger av omgivelsene og vil bli styrt gjennom bestemmelsene.

Lokalt er landskapet sterkt påvirket av eksisterende nærings-/industriområde, og Kleivi Næringsparks størrelse og plassering gjør at det påvirker landskapet også i større perspektiv. Ønsket planområde utgjør en middels utvidelse ift. eksisterende næringspark, og må sees i sammenheng med forslag til ny arealbruk kommuneplanens arealdel.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

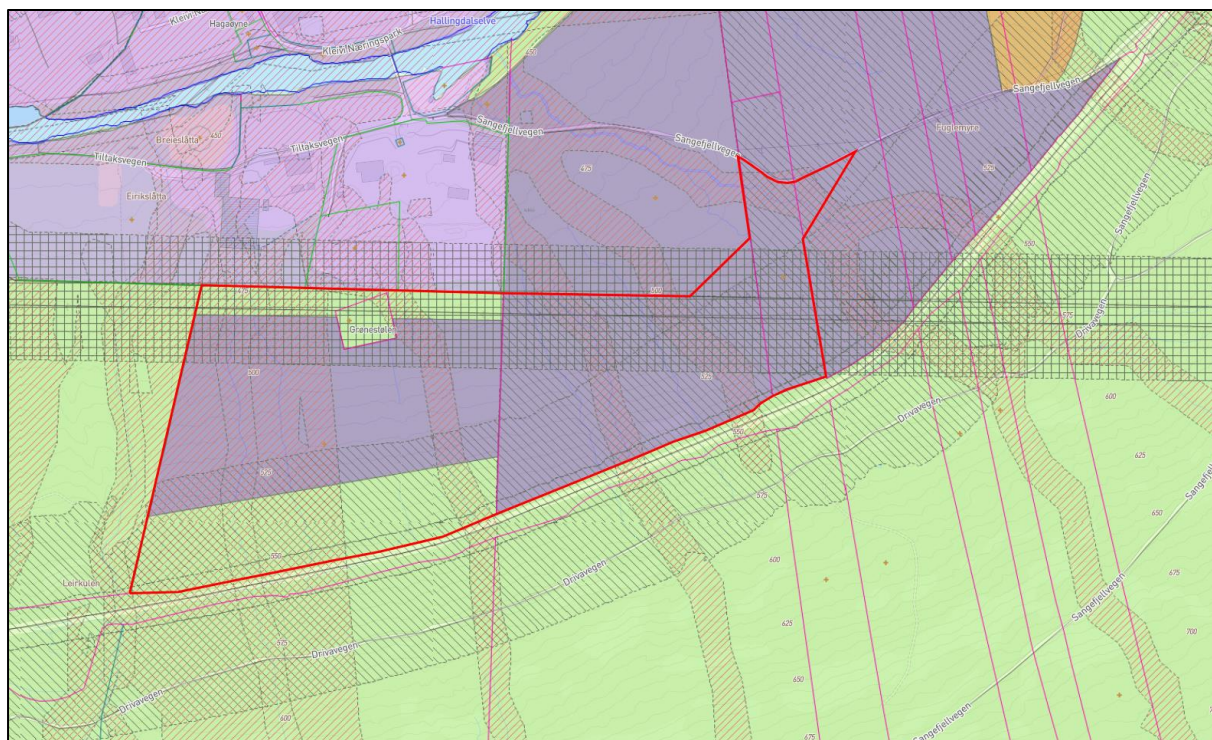
Planområdet er i gjeldende kommuneplan for Ål kommune (PlanID 2006021) avsatt til LNFR og LNFR-spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse.



Figur 5: Utsnitt gjeldene kommuneplan. Planområdet er markert med rød strek.

Kommuneplanen for Ål kommune er under revidering. Planområdet er i forslag til ny kommuneplan satt av til framtidig område for næringsvirksomhet og LNFR.

Området er også berørt av båndleggingssone i forbindelse med kraftledning, aktsomhetssone for ras og skred, aktsomhetssone for flom, samt gul støvsone.



Figur 6: Utsnitt av ny kommuneplan (ikke vedtatt pt). Planområdet er markert med rød strek.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Utviklingen innenfor planområdet vil bidra positivt til lokal verdiskaping og aktivitet for lokalt næringsliv. Gjennomføring av prosjektet vil også ha lokale synergieffekter.



Figur 7: Illustrasjon åpne lokale synergier. Upstream AS.

Planområdet ligger i tilknytting til allerede utviklede arealer.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vises til veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse i tråd med anbefalingene her ift. vurderinger av sikkerhet/risiko og sårbarhet.

En utsjekk i NVEs database NVE Atlas viser at området er berørt av aktsomhetssone for flom og jord- og flomskred. Dette vil utredes og dokumenteres nærmere i planprosessen.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interessenter som skal varsles om planoppstart

- Buskerud Fylkeskommune
- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Statens Vegvesen
- NVE
- Mattilsynet
- Bane Nor
- Hallingdal brann- og redningstjeneste
- Hallingdal kraftnett
- Hallingdal renovasjon

• Hafslund Eco Vannkraft • Grunneiere og naboer • Allmennheten varsles gjennom annonse
k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
Det legges opp til en planprosess etter plan- og bygningsloven sine krav til prosess med medvirkning. Oppstart av planarbeid vil sendes direkte til private og offentlige berørte parter. Adresselisten tas ut fra Statens Kartverk sine databaser for private parter når planavgrensningen er endelig fastsatt. Liste over offentlige fagmyndigheter som varsles vil være i henhold til den listen som brukes for planarbeid i Ål kommune.
l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning, og hvordan kravene i tilfelle vil bli kunne ivaretatt
Pbl §4-2 setter rammer for hvilke planer som skal ha konsekvensutredning. Nærmere regler framgår av KU-forskriften (KUF). KUF §6 og §8 med vedlegg I og II gir uttømmende oppstilling av hvilke planer som skal ha konsekvensutredning. Formålet med planarbeidet er i tråd med forslaget til ny kommuneplan (arealdelen), og reguleringsplanen forutsettes vedtatt etter at ny arealdel er vedtatt. Utredningsomfang og evt. KU-krav drøftes med kommunen i oppstartmøtet. Det vil gjennom planprosessen bli gjort planfaglige vurderinger og relevante virkninger av tiltaket vil bli vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen.
Vedlegg:
- Kart med foreløpig plangrense - Sosi-fil foreløpig plangrense