

UPSTREAM AS

Næringsområde NÆ02, Kleivi

Planprogram

Detaljreguleringsplan



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Upstream AS
 Tittel på rapport: Næringsområde NÆ02, Kleivi
 Oppdragsnavn: Reguleringsplan Upstream
 Oppdragsnummer: 636448-02
 Utarbeidet av: Judith Aakre
 Oppdragsleder: Eirik Øen
 Tilgjengelighet: Åpen

01	23. aug. 2024	Planprogram	JA	EIØ
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Innhold

Dokumentinformasjon	1
1. Bakgrunn for planarbeidet	4
1.1. Tiltakshaver	4
1.2. Hensikten med planarbeidet	4
1.3. Krav om konsekvensutredning	4
1.4. Planprogram	5
2. Beskrivelse av tiltaksområdet	6
2.1. Beliggenhet og avgrensing av planområdet	6
2.2. Planforslag	8
2.3. Influensområde	11
3. Gjeldende planer, retningslinjer og føringer	12
3.1. Regionale føringer	12
3.2. Statlige føringer	12
3.3. Gjeldene planer	12
3.3.1. Kommuneplan	12
3.3.2. Reguleringsplaner.....	14
4. Tema som skal beskrives eller konsekvensutredes	16
4.1. Metode	16
4.2. Utredningsalternativer	16
4.2.1. Alternativer.....	16
4.2.2. Nullalternativet/referansealternativet	16
4.3. Tabell av tema som skal beskrives eller konsekvensutredes	17
4.4. Oppsummeringstabell av tema som skal beskrives eller konsekvensutredes	18
4.5. Risiko- og sårbarhetsanalyse	19

5. Plan- eller søknadsprosess, medvirkning og fremdrift 20

5.1. Informasjon og medvirkning	20
5.2. Fremdriftsplan	20

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1. Tiltakshaver

Upstream AS ønsker å etablere et verdensledende anlegg innen bærekraft og sirkulærøkonomi for landbasert oppdrett av regnbueørret. Behovet for mat fra havet øker kraftig, og ifølge FN rapport «The State of World Fisheries and Aquaculture 2022» vil landbasert oppdrett bli svært viktig ift. dette.

Se vedlagte presentasjon av Upstream AS og landbasert oppdrett på Kleivi.

1.2. Hensikten med planarbeidet

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 etablering av et landbasert anlegg for oppdrett av regnbueørret med tilhørende sirkulærproduksjoner (gartneri, biokull etc.).

1.3. Krav om konsekvensutredning

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 opplisting 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. Ift. gjeldende kommuneplan er forslaget i strid med denne. Det vil gjennom planprosessen bli gjort planfaglige vurderinger, og relevante virkninger av tiltaket vil bli vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen.

I oppstartsmøte ble det konkludert med at detaljreguleringsplanen krever konsekvensutredning i tråd med Forskrift om konsekvensutredninger jf. § 6 bokstav b. Tiltaket faller inn under vedlegg I, nr. 24 *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m².*

1.4. Planprogram

Formålet med planprogrammet er å:

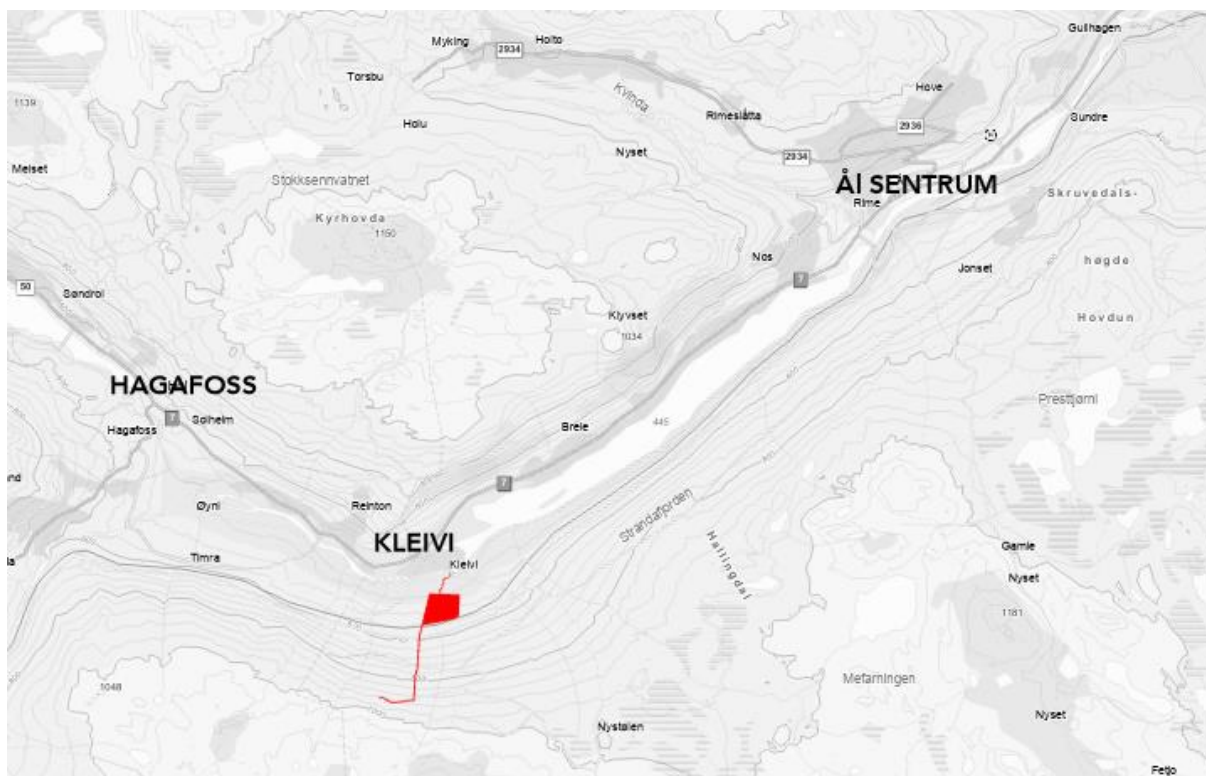
- Avklare hvilke tema som skal konsekvensutredes
- Redegjøre for formålet med planarbeidet
- Beskrive planprosessen med frister og deltakere med opplegg for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt
- Avklare hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger

2. Beskrivelse av tiltaksområdet

2.1. Beliggenhet og avgrensning av 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 via Kleivi Næringspark med avkjøring fra rv. 7.

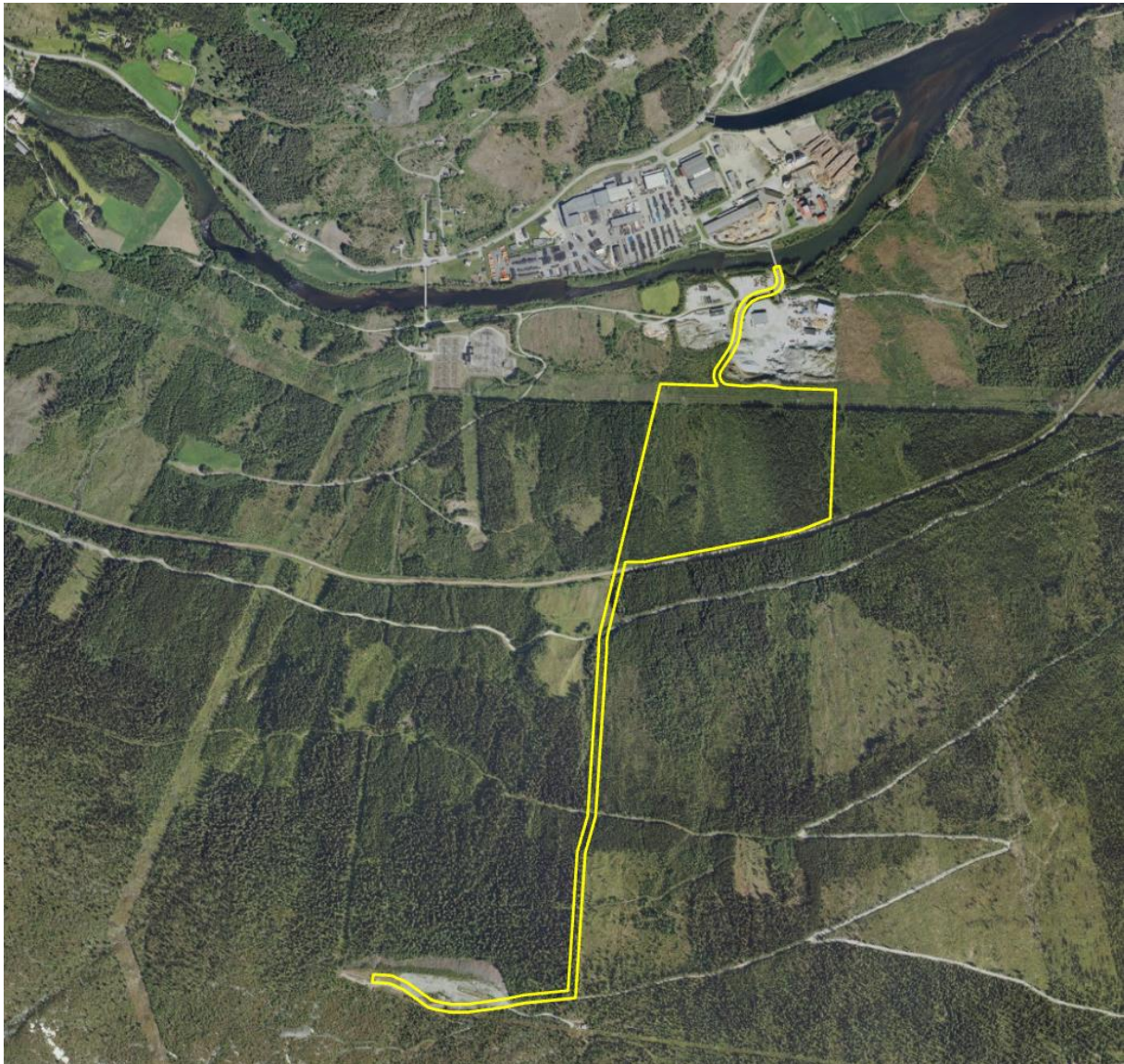


Figur 1: Utsnittet viser planområdets beliggenhet i Kleivi med rødmarkeringrød markering.

Området består i dag i hovedsak av skog av lav og middels bonitet, samt noen eksisterende veier, kraftgate og jernbanespor.

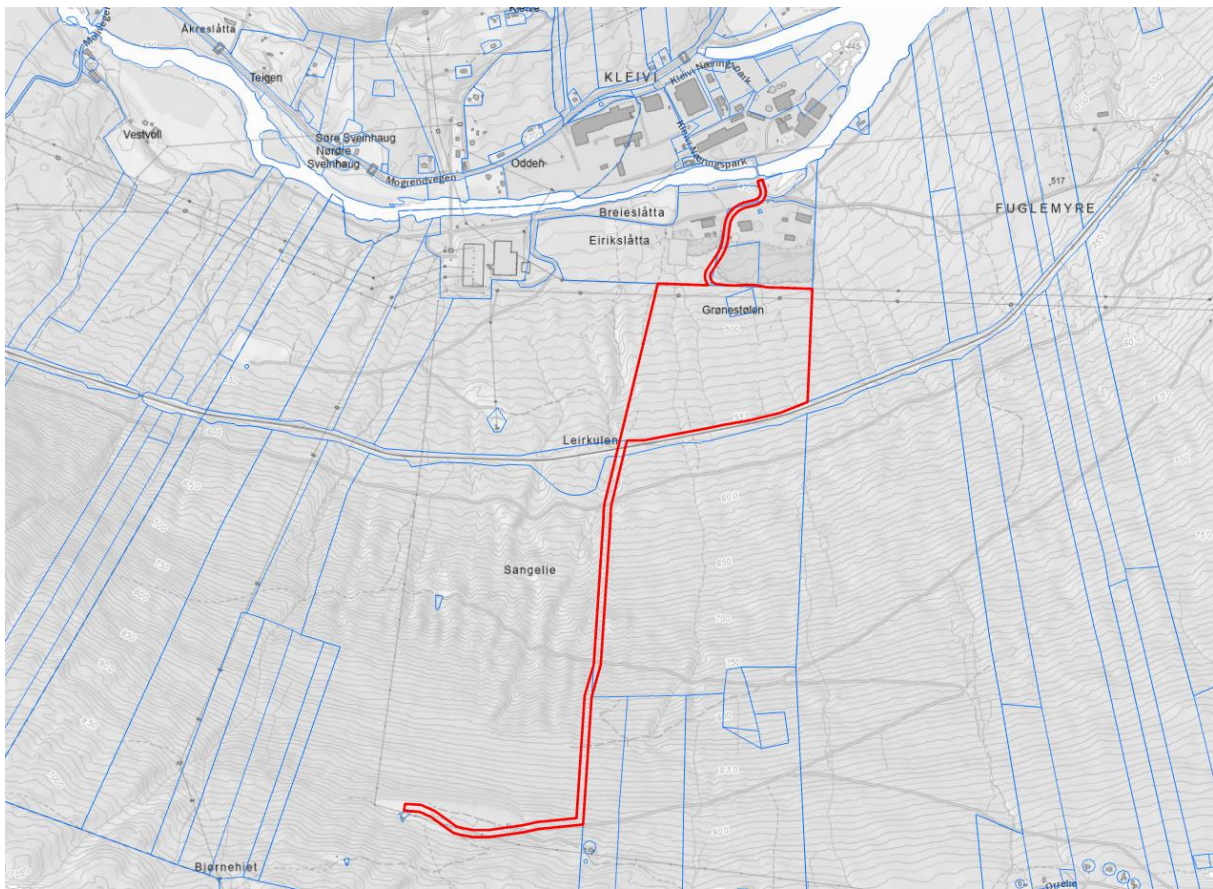
Planområdet vurderes godt egnet for ønsket utvikling. Området ligger i et allerede etablert industri-/næringsområde med god infrastruktur til produksjon og marked. Tilgangen på energi fra vannkraft, fjernvarme fra renovasjonsanlegget, og rent temperaturstabil vann hele året, er god. Topografien er skrått hellende og ideell ift

byggets utforming. 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.



Figur 2: Foreløpig plangrense er vist med gul linje.

Planområdet omfatter areal til atkomstveg fra Kleivi Næringspark i nord, hovedområde for utbygging og trase for rørgate for vanninntak i sør. Rørgaten krysser jernbanespor. Utbyggingsområdet ligger på eiendom gnr. 125 bnr. 8.



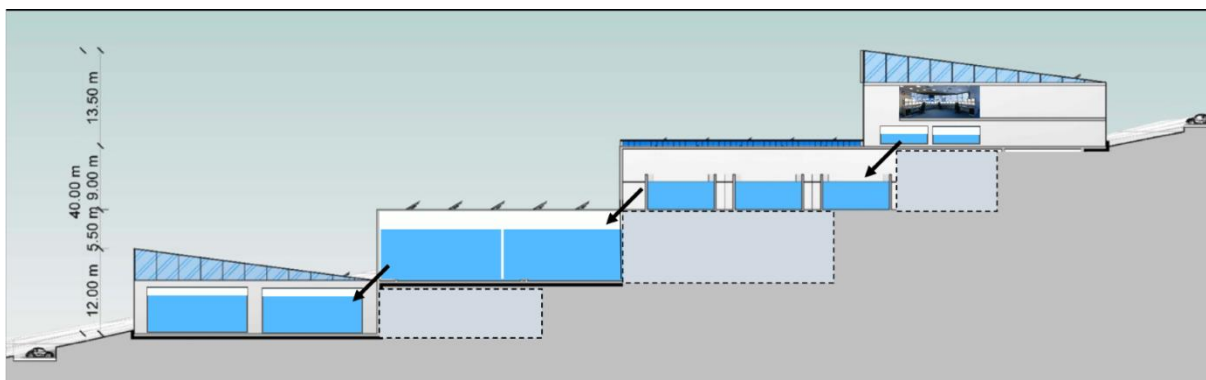
Figur 3: Foreløpig plangrense er vist med rød linje, eiendomsgrenser med blå linjer.

2.2. Planforslag

Anlegg for landbasert oppdrett

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 oppdrett 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.

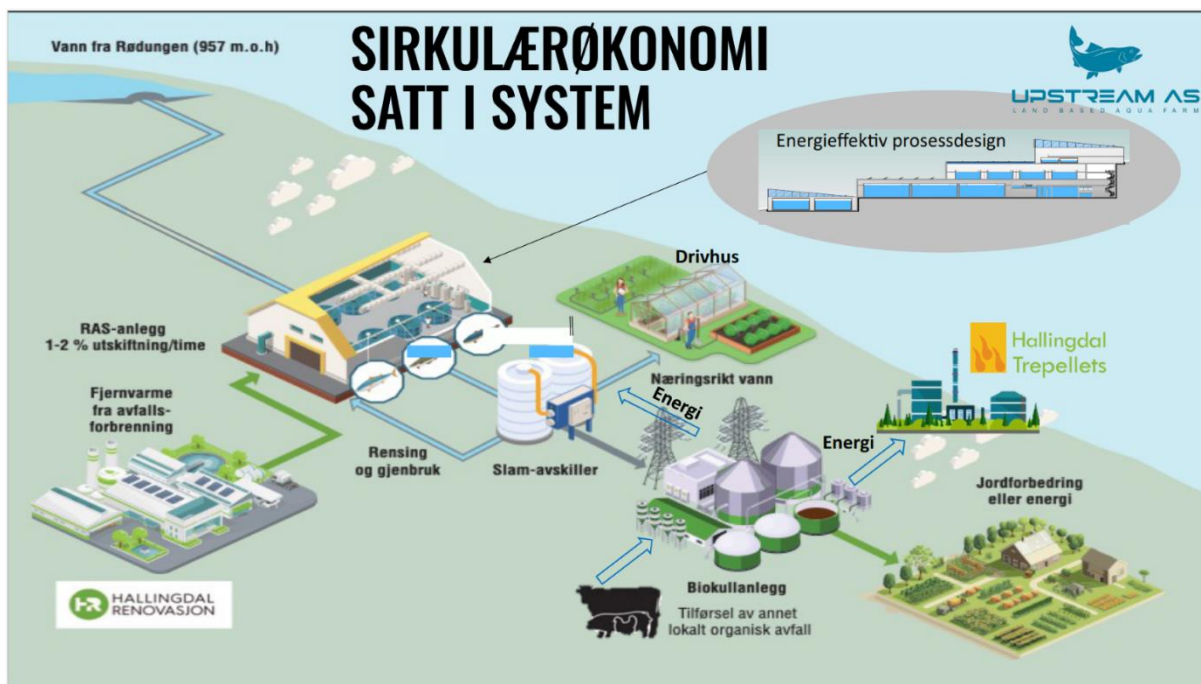


Figur 4: Illustrasjon anlegg. Upstream AS.

Sirkulærøkonomi

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.



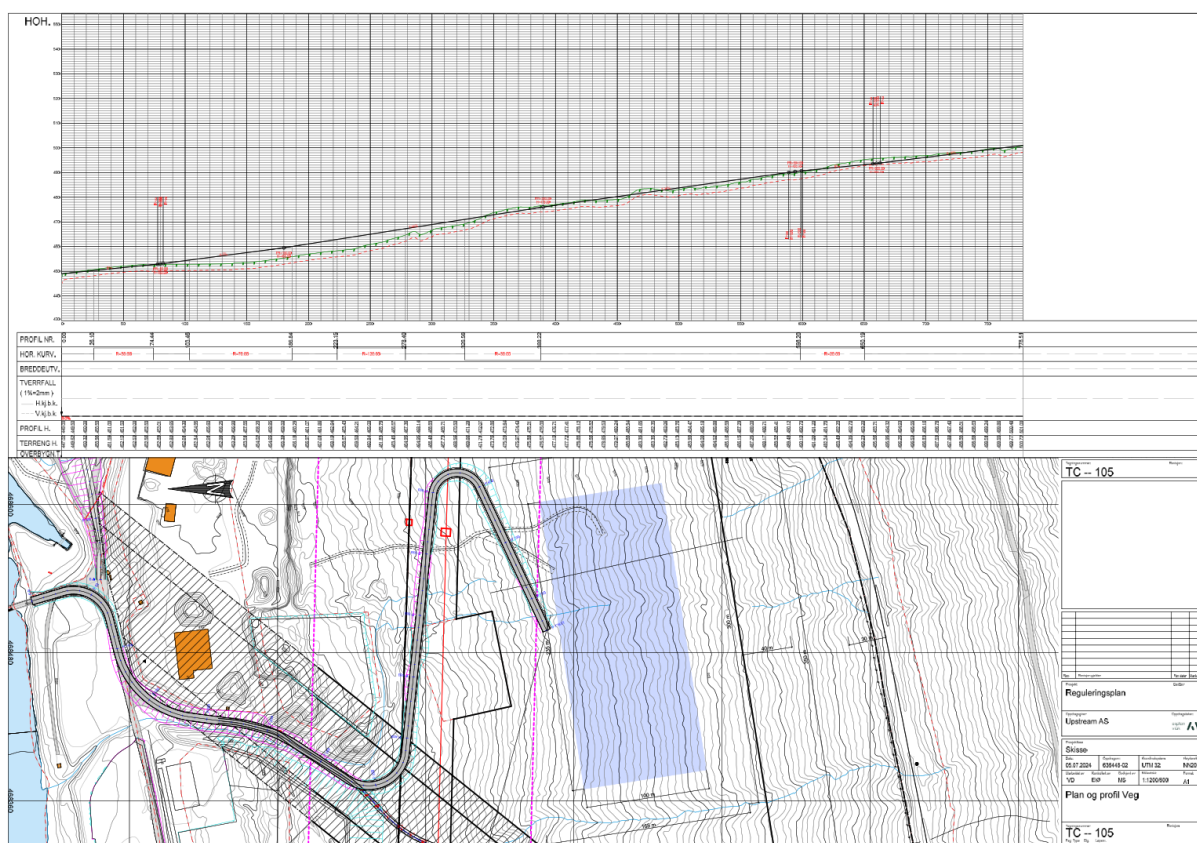
Figur 5: Illustrasjon sirkulærøkonomi satt i system.

Parallelt med reguleringsplanarbeidet pågår arbeidet med utslippstillatelser. Upstream har engasjert Morefish, og med Akvaplan-niva som underleverandør, til disse miljøundersøkelsene og søknadsprosessene. Dialog med offentlige godkjenningsinstanser er igangsatt.

Nødvendig utnyttingsgrad og byggehøyder vil bli vurdert i planprosessen. 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 enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

Adkomst til planområdet er via Kleivi Næringspark, med avkjøring fra rv. 7. Foreløpig plan- og profil for vegtrasé er vist i skissen under.



Figur 6: Skisse for atkomst til NÆ02.

2.3. Influensområde

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 er i tråd med forslag til ny arealbruk i kommuneplanens arealdel.

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



Figur 7: Illustrasjon åpne lokale synergier. Upstream AS.

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

3. Gjeldende planer, retningslinjer og føringer

3.1. Regionale føringer

- Regional plan for verdiskapning og næringsutvikling
- Regional plan for areal og transport i Buskerud

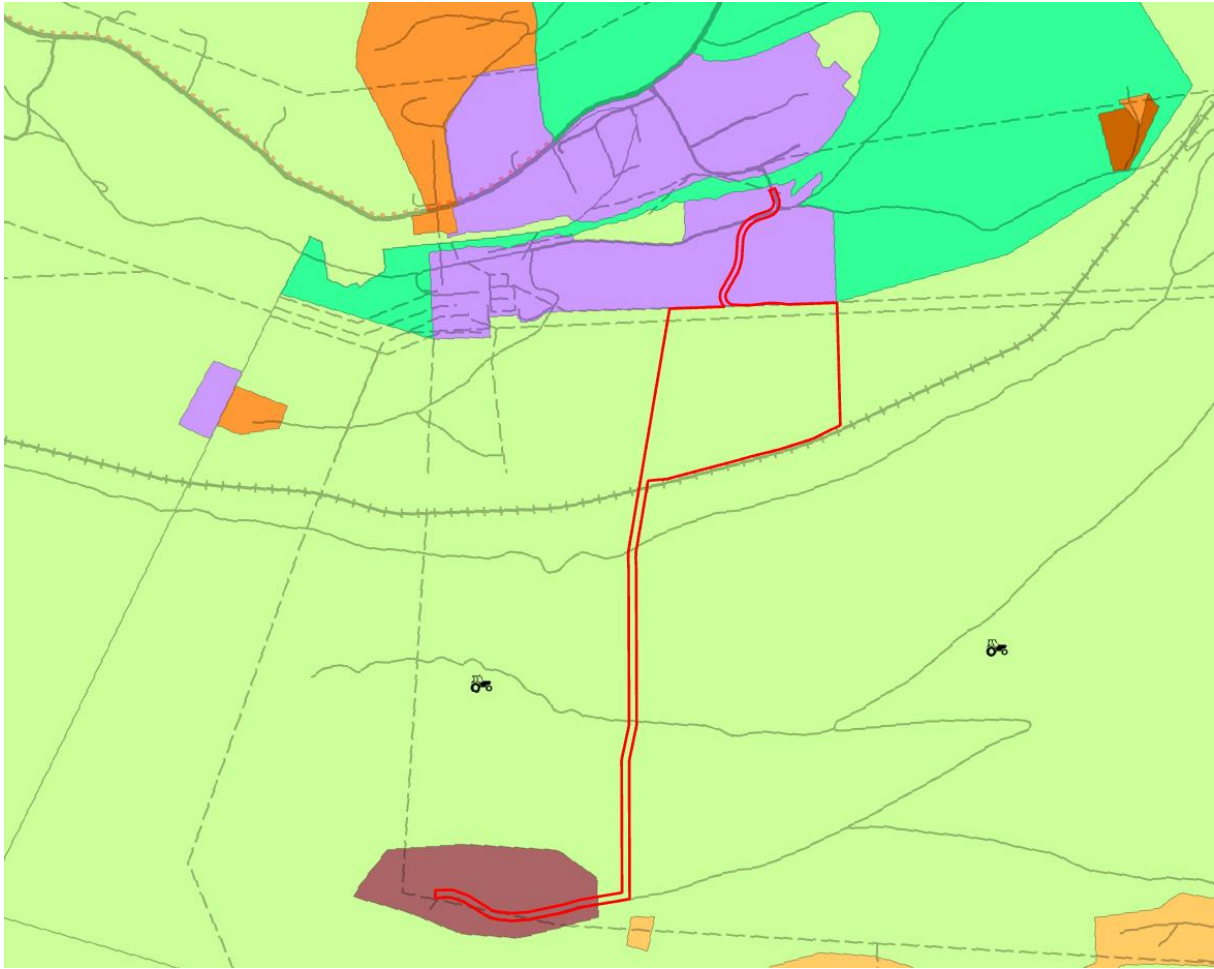
3.2. Statlige føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
- Flaum- og skredfare i arealplanar (NVE, retningslinje nr 2/2011, sist revidert 22.05.2014)
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

3.3. Gjeldene planer

3.3.1. Kommuneplan

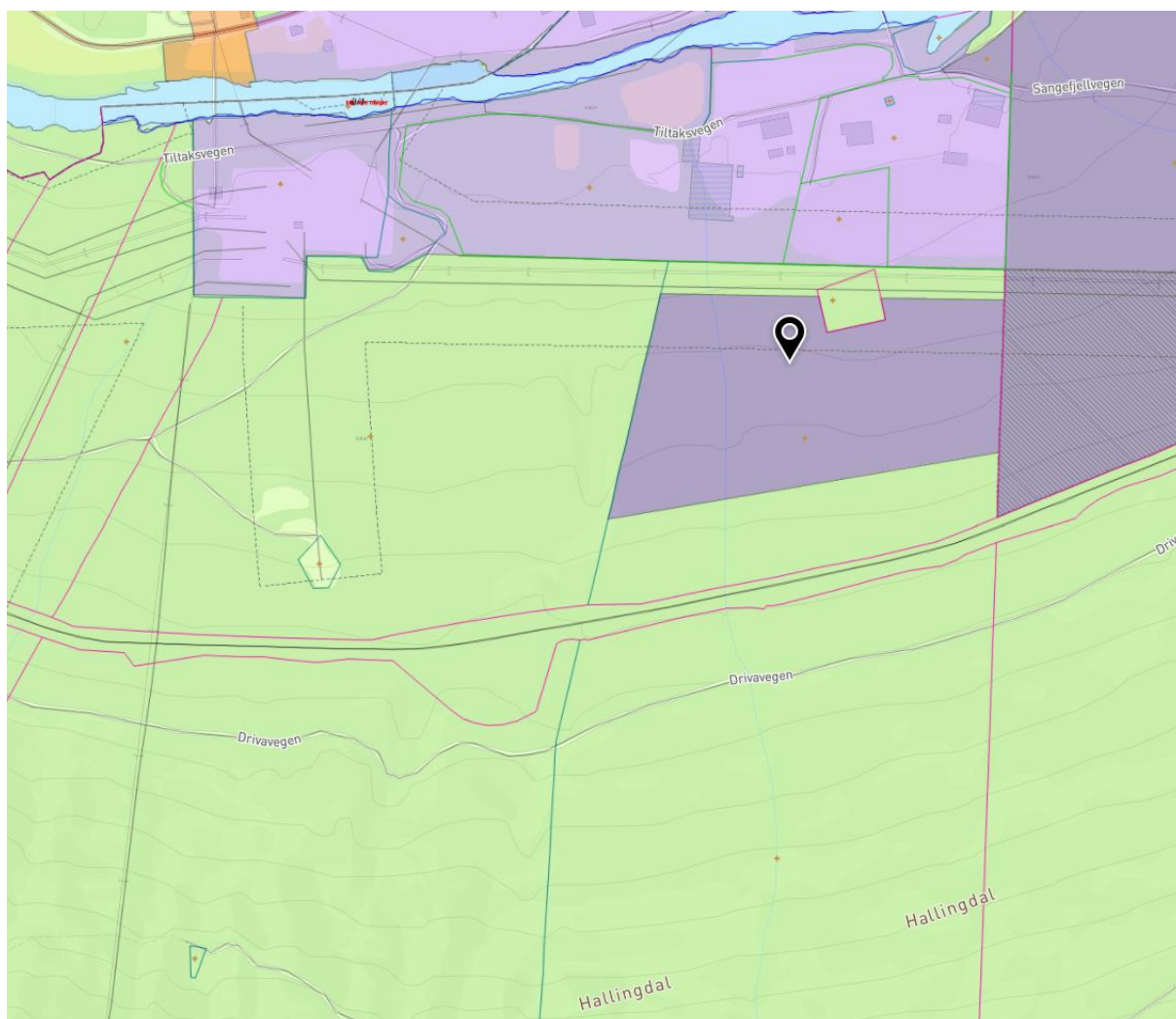
Planområdet er i gjeldende kommuneplan for Ål kommune (PlanID 2006021) avsatt til LNFR og LNFR-spredd bolig-, fritids- og næringsbebyggelse.



Figur 8: Utsnitt gjeldene kommuneplan. Planområdet er markert med rød strek.

Kommuneplanen for Ål kommune er under revidering. Planområdet i nytt forslag til arealdelen av kommuneplanen 2023-2035, ligger innenfor områda NÆ02, avsett til næringsvirksomhet.

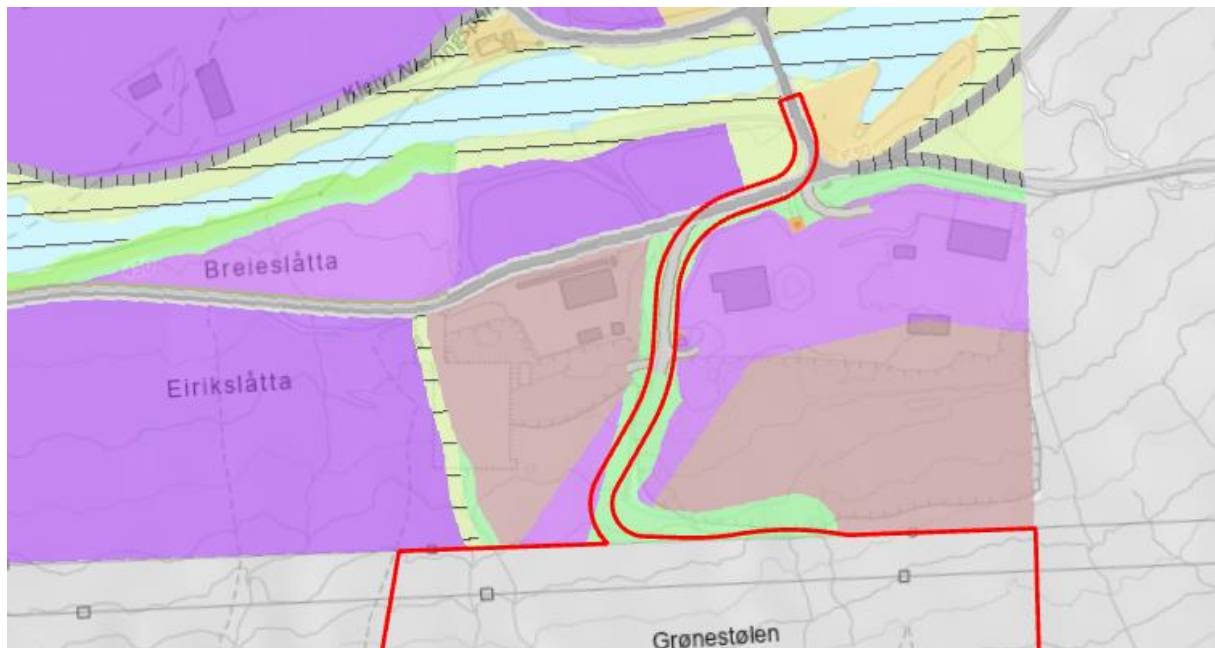
Området er også berørt av båndleggingssone i forbindelse med kraftledning, aktsomhetssone for ras og skred, aktsomhetssone for flom, samt gul støysone.



Figur 9: Utsnitt av ny kommuneplan (ikke vedtatt pt). Planområdet er markert med sort markør.

3.3.2. Reguleringsplaner

Ny atkomstveg ligger innenfor detaljreguleringsplan for I8 og I9 Kleivi næringspark (planID 2017007, ikrafttredelsesdato 24.05.2018).



Figur 10: Gjeldende reguleringsplaner. Planområdet er markert med rød strek.

4. Tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

Hensikten med konsekvensutredningen er å belyse hvilke vesentlige virkninger en plan kan forventes å medføre for miljø og samfunn. Det skal og fremkomme hvilke avbøtende tiltak som er aktuelle ift eventuelle negative konsekvenser som avdekkes, inkl. videre behov for undersøkelser.

Kommunen ønsker fokus på temaene smitterisiko, vannmiljø, naturfare og trafikk.

4.1. Metode

Konsekvensutredningen skal gjennomføres i samsvar med fastsatt planprogram. Utredninger og feltundersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse. Veilederen M-1941 (Miljødirektoratet, 2023) skal legges til grunn for konsekvensutredningen. Øvrige temaer som gjennomgås i planbeskrivelsen følger generell metodikk med informasjonsinnhenting/beskrivelse av dagens situasjon, beskrivelse og vurdering av konsekvenser av tiltaket ift tema og beskrive avbøtende tiltak. Gitt planens begrensede størrelse håndteres utredninger i planbeskrivelsen.

Som en del av konsekvensutredningen, skal det gjøres en sammenstilling av konsekvenser. De ulike fagutredningene skal oppsummeres på en god og lettlest måte. Sammenstillingen er en systematisk vurdering av fordeler og ulemper av tiltaket.

4.2. Utredningsalternativer

4.2.1. Alternativer

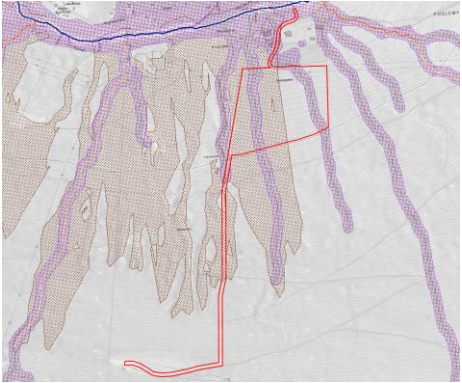
Det er ikke vurdert alternative lokaliseringer i kommunen da det ikke er relevant ift. prosjektet.

4.2.2. Nullalternativet/referansealternativet

0-alternativet er ny kommuneplan (forutsettes at den blir vedtatt).

4.3. Tabell av tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

Utredningstema	Om temaet og hva skal undersøkes	Kunnskapsgrunnlag og metode	(KU)/notat/planbesk
Naturmangfold	Tiltakets/planens konsekvenser for naturmangfoldet utredes. Også opplegg for anleggsfasen omtales for å sikre miljøkvaliteter. NML §§8-12 legges til grunn for vurdering.	Det gjøres utsjekk i offentlige databaser. Området er registrert i felt. Metode iht. Veilederen M-1941	Planbeskrivelsen/feltnotat
Landskap inkl. estetisk utforming	De visuelle kvalitetene og hvordan tiltaket/planen påvirker disse beskrives og omtales i planbeskrivelsen.	Kart, ortofoto, befaring. Generell metodikk.	Planbeskrivelse
Kulturmiljø	Registrering av kulturminner. Omtale i planbeskrivelse.	Generell metodikk.	Rapport og planbeskrivelse.
Friluftsliv	Konsekvenser for friluftsliv vurderes og omtales i planbeskrivelsen.	Det gjøres utsjekk i databaser, samt generelt krav om registrering følges.	Planbeskrivelse
Naturressurser (inkl. landbruk)	Landbruk/skogbruk beskrives og vurderes i planbeskrivelsen.	Det gjøres utsjekk i databaser.	Planbeskrivelse
Forurensing og vannmiljø (jf. vannforskriften)	Tiltakets konsekvenser for vannmiljø og forurensning, herunder smitterisiko og avfall utredes.	Metode iht. Veilederen M-1941. Deler av dette utredes ifm søknader ift annet lovverk/myndigheter for tiltaket spesifikt.	Planbeskrivelse/ Vannmiljørapport
Naturfare	Deler av området er omfattet av aktsomhetssone for flom og jord- og flomskred. Faresoner må utredes og vet. Tiltak/bestemmelser innarbeides	Faresoneutredning iht. standard metodikk.	Rapport/faresonekart. Beskrives i planskildring.

	i plan. 		
Teknisk infrastruktur m/slokkevann	Omtales i planbeskrivelsen, VAO-plan følger planforslaget.	Generell metodikk	Planbeskrivelse
Støy	Støy både i anleggsfase og permanent fase omtales i planbeskrivelsen.	Generell metodikk	Planbeskrivelse
Transport og energi	Kommunen utarbeider trafikkanalyse ifm. innsigelse til kommuneplanens arealdel. Analysen gjelder i hovedsak kryss på rv. 7 når ÅDT overstiger 800. Eventuelle nødvendige rekkefølgekrav må innarbeides i plan.	Generell metodikk	Trafikkanalyse, del av KU kommunedelplan. Beskrives i planskildring.

4.4. Oppsummeringstabell av tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

Oversikt over forholdene som etter kapittel 5 skal utredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap, jf. KU-forskriften § 14, punkt b

Tema	Tema som skal konsekvensutredes	Tema som omtales i planbeskrivelsen
Naturmangfold mm	x	
Friluftsliv		x, sammen med barn og unges interesser
Landskap		x
Vannmiljø, jf. vannforskriften	x	

jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser		x
transportbehov, energiforbruk og energiløsninger		x
beredskap og ulykkesrisiko		ROS-analyse
virksomheter som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred		Henger sammen med ROS-analyse
tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett		Henger sammen med friluftsliv/barn og unge/universell utforming
barn og unges oppvekstvilkår		Utredes sammen med friluftsliv
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.		x

4.5. Risiko- og sårbarhetsanalyse

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.

5. Plan- eller søknadsprosess, medvirkning og fremdrift

5.1. Informasjon og medvirkning

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, jf. oppstartsmøtereferat.

5.2. Fremdriftsplan

Varsel om planoppstart i august, med høringsperiode til medio oktober. Leveranse av planforslaget til kommunal 1.gangsbehandling desember 2024.

