

REFERAT FOR OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Møtet sitt føremål er å avklare offentlege forutsetningar for at planforslaget skal kunne realiserast, og danne grunnlaget for ein god planprosess. Oppstartsmøtet skal gje gjensidig orientering. Momenta i denne referatmalen skal fyllast ut.

Sak: 2024/1321		
Møtestad: Hemsan, Tingstugu		Møtedato: 04.06.2024
Deltakarar:		
<u>Frå forslagsstillar:</u> Eirik Øen, Asplan Viak Torleif Bjella	<u>Frå kommunen:</u> Reidun Aaker, kommunalsjef drift og utvikling Siri Rueslåtten Nedremyr, rådgjevar plan	<u>Andre:</u>

PLANFRAMLEGG	
Plannamn	Detaljregulering Upstream – NÆ02 Kleivi
PlanID	2024003
Bakgrunn for plan	Store delar av området er avsett til næringsverksemd i nytt forslag til arealdelen av kommuneplanen 2023 – 2035. Føremålet med planen er regulere eit næringsareal som kan vere eigna for å bygge eit landbasert/sirkulæranlegg for oppdrett av fisk og tilsvarande sirkulærøkonomisk verksemd (t.d. produksjon av biokol og grønnsaker).
Lokalisering/plan-avgrensing	Ligg lokalisert i Kleivi, sør for Hallingdalselva og like nord for jernbanen, i ei utviding av eksisterande Kleivi Næringspark.
Tilhøve til overordna plan	Planområdet i planforslaget ligg i LNF i kommuneplanens arealdel 2010-2022, men i nytt forslag til arealdelen av kommuneplanen 2023-2035, ligg arealet innanfor områda NÆ02 og NÆ04, avsett til næringsverksemd.
Framlegg av planspørsmål jf. pbl § 12-8	-
Oppfylling av krav til fagkunnig	Ja
Forslag inn for regionalt planforum	Nei

1 PLANFØRESETNADER	
PLANTYPE	
Detaljregulering	
OMRÅDET OMFATTAST AV FØLGJANDE PLANAR (NAMN OG PLANID):	
Kommuneplan for Ål, planID 2006021, ikrafttredelesesdato 23.06.2010. Arealet er avsett til LNF. I framtidig KPA er arealet avsett til næringsverksemd.	
PÅGÅANDE PLANARBEID	
Arealdelen av kommuneplanen er under revisjon. I dette arbeidet er det sett av fleire område for næringsverksemd i Kleivi, deriblant områda NÆ02 og NÆ04, som planforslaget ligg innanfor. Planprosessen med KPA er i sluttfasen, men det er per idag motsegn frå Statens vegvesen og Statsforvaltaren.	
KONSEKVENsutGREIING	
Detaljreguleringsplanen krev konsekvensutgreiing i tråd med Forskrift om konsekvensutredninger. Hovudfokus på temaa: Smitterisiko, vassmiljø, naturfare og trafikk.	
OVERORDNA RETNINGSLINER	
<p>Arealføringar for kommunens arealbruk vedteken 08.02.2021:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Ål skal tilby attraktive næringsareal med god teknisk infrastruktur der miljø- og klimaomsyn er ivareteke</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Setja av attraktive areal for ulike typar næring. Desse områda skal ligge i grendene, i tettstadene og i tilknytning til riksveg 7.</i> 	

2 LOKALE VEDTEKTER OG RETNINGSLINJER SOM GJELD FOR PLANOMRÅDET	
<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter <input type="checkbox"/> Kommunale retningslinjer <input type="checkbox"/> Føresegn i arealdel av kommuneplan	<p>I planforslaget til kommuneplanens arealdel er det føresegn som gir føringar for detaljreguleringa, mellom anna:</p> <p>§§ 3.1.1 og 3.1.2 med krav om særskild vurdering av skred og flaum. Sjå nærmare Føresegner KPA 2023-2035: føresegner-og-retningslinjer---arealdelen-av-kommuneplanen-2023-2035.pdf (aal.kommune.no)</p> <p>§ 2.2.3.1 d) Løysing for sløkkevatn skal avklarast i reguleringsplan.</p> <p>§ 2.2.3.2 Miljøomsyn Reguleringsplan skal sikre at nærmiljøet med omsyn til skjermvegetasjon, støy, støv og transport blir tilfredsstillande.</p> <p>Me har i dag motsegn frå SVV i samband med kryss på rv.7 i Kleivi i KPA. Rekkefølgjekravet frå reguleringsplan i Kleivi: <i>Når trafikken på veg V2 i reguleringsplan for Kleivi næringspark planID 2006020 når ÅDT=350 skal frisktsonar på motsett side av rv7 gjennomførast. Når trafikken på veg V2 når ÅDT=800 skal</i></p>

	<p>reguleringsplanen takast opp til ny vurdering og det skal gjennomførast ny trafikkanalyse før vidare utbygging kan tillatast.</p> <p>er ikkje tilstrekkeleg å vidareføre i KPA, og me har derfor bestilt trafikkanalyse for kryss i Kleivi. Det er derfor mogleg det må bli rekkjefølgjekrav i detaljreguleringsplanen som følgje av dette.</p>
--	--

3 KRAV	
<p>Forslagsstillar skal varsle oppstart av planarbeidet. Varsel skal innehalde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oversiktskart for stadfesting av planområdet - Kart 1:1000 – 1:5000 med avmerkt plangrense - Behov for innmåling av sirkeltomter eller eigedomar med fiktive grenser eller dårleg kvalitet - Brev som orienterer om føremål med planframlegget, føremålet i dag, framtidig planstatus og føremål - Varsling av grunneigarar, festarar, rettighetshavarar, tilgrensande naboar og andre 	<p>Merknader:</p> <p>Grunneigarar og naboar vert varsla.</p> <p>Desse offentlege organa vert varsla om planarbeidet (jf. planinitiativet):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Buskerud fylkeskommune - Statsforvaltaren i Oslo og Viken - Statens vegvesen - NVE - Mattilsynet - Fiskeridirektoratet - Bane NOR - Hallingdal brann og redningstjeneste - Hallingdal renovasjon - Hallingdal kraftnett - Statnett - Hafslund Eco vannkraft - Hol kommune - Ål kommune <p><u>Vi vil i tillegg at desse blir varsla:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Styret for Sangefjellvegen • Pumpehuslag 8 Orrelie <p>Reidbjo@online.no</p> <ul style="list-style-type: none"> • Birdlife Norge, avdeling Buskerud • Naturvernforbundet - Hallingdal

4 VIKTIGE UTGREIINGSNAUDSYN FOR PLANARBEIDET – FØREBELS VURDERING	
<p>Vurdering av (lista er ikkje uttømmande):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lokalisering (skole/barnehage, service/tenestetilbod, friluftsområde, kollektivtilbod, arbeidsplassar, grønstruktur, fortetting) • Utbyggingsrekkefølge (samstundes, opparbeiding av fellesareal, skule/barnehagedekning, trafikklysingar, VA-plan, etterhandsaming av inngrep) 	<p>Tilhøve som må utgreiast i samband med planarbeid:</p> <p>Ikkje relevant.</p> <p>Det er mogleg me må ha rekkefølgjekrav om utbetring av kryss Kleivi/ rv. 7 i samband med motsegn frå SVV på KPA.</p> <p>Rekkefølgjekrav om VA inklusiv løysing for brannvatn.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Estetikk og byggeskikk (grad av utnytting, byggehøgder, terrengtilpassing, alle tiltak) 	Same føresegn som for næringsparken elles.
<ul style="list-style-type: none"> • Landskap (fjern- og nærverknad, type landskap) 	Det blir eit stort bygg, som vil ha både nær- og fjernverknad
<ul style="list-style-type: none"> • Landbruk og jordvern (beslaglegging av landbruksareal, arealtap, arrondering, nærleik) 	Ikkje relevant
<ul style="list-style-type: none"> • Miljø (grunntilhøve, hellingsgrad, soltilhøve, vegetasjon, topografi, geologi, viktig flora og fauna, registreringar, vatn og vassdrag, friluftsliv, vilt) 	Ikkje relevant
<ul style="list-style-type: none"> • Kulturlandskap og kulturminne (verdifullt kulturlandskap, arkeologisk registrering, type kulturlandskap) 	Kulturminneregistrering må tingast og betalast av utbyggjar.
<ul style="list-style-type: none"> • Beredskap og ROS (forureining, ras, skred, flaum, støy, radon, brann, overvatn, isgang, erosjon, steinsprang, verksemdsbaserte farar) 	Det må gjennomførast ROS – analyse og farekartlegging av naturfare. Det må gjennomførast ei vurdering av mogleg smitterisiko.
<ul style="list-style-type: none"> • Veg og teknisk infrastruktur (trafikktilhøve, berekningar, parkering, vegnormalar, mjuke trafikkantar, universell utforming, fylling/skjerjing, byggegrenser, kollektiv, trafikktryggleik) 	Maks stigningsgrad på veg er 8 % jf. Hallingdal brann- og redning. Dersom vegen leggst inn i område NÆ04, ligg det i framtidig KPA krav om felles plan innanfor dette arealet.
<ul style="list-style-type: none"> • Energiløysingar 	Delar av området ligg innanfor omsynssone for høgspenst.
<ul style="list-style-type: none"> • Vann og avlaup (kommunale føresegn og retningslinjer, planar, vassforskrifta) 	Tilhøyrande VA – plan og løysing for sløkkevatn.
<ul style="list-style-type: none"> • Anna (tilgjengelegheit, leike- og opphaldsareal, lokalisering, tilhøve til tilgrensande område, tap/erstatning av areal, universell utforming) 	
<p><i>Ved vesentlege manglar kan ein pårekne å få sakspapir i retur. Det skal gå fram av planframlegget korleis tema er vurdert, særleg tema som er kommentert ved oppstartsmøte.</i></p> <p><i>Føresegn frå kommuneplanen om vurderingstema i planarbeid finn de på side 2 under 1.0 Generelle føresegner i gjeldande arealdel av kommuneplan for Ål. Desse gjeld sjølv om dei ikkje spesifikt vert kommentert i oppstartsmøte.</i></p>	

5 KRAV TIL PLANFRAMLEGGET – INNHOLD OG MATERIALE

Lista er ikkje uttømmmande:

- Planskildring
- Plankart
- Føresegn
- Kopi av merknader
- Kopi av varsel
- Illustrasjonsmateriale
- Konsekvensutgreiing
- ROS-analyse

Merknader:

Følgjer lovkrav.

Krav til illustrasjonsmateriale og dokumentasjon på til dømes naturtilhøve, VA-tilhøve, trafikkanalysar mm vert vurdert i kvar einskild samanheng.

6 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG/TEKNISK INFRASTRUKTUR

<input type="checkbox"/> Tiltaket føreset utbygging/utbetring av kommunaltekniske anlegg	Merknader: Området må koplast til off. VA Ål kommune vil vurdere om det blir behov for utbyggingsavtale. Eitt punkt som er aktuelt er utbetring av krysset ved Kleivi/ rv. 7.
<input type="checkbox"/> Tiltaket utløysar krav om utbyggingsavtale	
<input type="checkbox"/> Veg	Privat veg
<input type="checkbox"/> Vatn	Ikkje VA i planområdet i dag.
<input type="checkbox"/> Avlaup	Ikkje VA i planområdet i dag.
<input type="checkbox"/> Renovasjon	

VA-PLAN

Det skal ved utarbeiding av reguleringsplan, utarbeidast VA-plan som må leggjast fram før endeleg godkjenning av reguleringsplan (før 2. gongs handsaming). Overordna VA-plan skal samordnast og sjåast i samanheng med arealbruken. VA-plan er ein del av arbeidet med reguleringsplan.

Planen skal utarbeidast av uavhengig/nøytral fagkunnig. Ein nøytral fagkunnig bør vere eit uavhengig føretak eller aktør med tilstrekkeleg hydrogeologisk og avløpsteknisk fagkompetanse. Søkjar /prosjekterande skal ha fokus på å etablere den reinseløysninga som er best eigna ut frå dei naturgitte føresetnadene miljø, brukarens interesser og økonomi, uavhengig av type reinseløysning eller produsent.

Overordna VA-plan skal greie ut moglegheita for tilknyting til kommunalt VA-nett eller privat nett alternativt felles privat avløpsanlegg. Dersom slik tilknyting ikkje er mogleg må det vurderast å etablere privat felles VA-løysning. Det stillast krav til slik vurdering i tråd med forureiningsforskrifta, lokal avløpsforskrift og lokale retningslinjer. Vidare skal VA-planen bestå av grunnundersøkingar, planteikningar og andre naudsynte illustrasjonar/ teikningar.

Merknader: I tillegg til VA-plan skal det utarbeidast løysing for sløkkevatn.

7 KOMMUNEN SINE FØREBELSE RÅD OG VURDERINGAR

<ul style="list-style-type: none">• Medverknadsprosess• Anna	Merknader: Planinitiativet er i tråd med den føreslåtte bruken av arealet i forslag til ny arealdel av kommuneplanen.
---	---

8 KRAV TIL PLANFRAMLEGG/KARTLEVERANSE

KART

Ingen merknader.

9 GEBYR OG ANDRE KOSTNADER

Følger kommunens gebyrregulativ for handsaming av plansaker; basisgebyr + sluttgebyr pr. kvm BYA næringsareal.

10 FRAMDRIFT

Fyrste gongs handsaming blir vinter 2024/vår 2025.

Verken forhandskonferanse eller referat gjev rettigheter i den seinare sakshandsaminga. Naboprotestar, protestar frå bebuarorganisasjonar, krav frå offentleg mynde mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjekt, evt. endring av framdrift av prosjektet.

Vedlegg:

*Siri Rueslåtten Nedremyr
Sakshandsamar
12.06.2024*

Tilføyingar etter oppstartsmøtet 04.06.2024

Etter oppstartsmøtet mottok kommunen ein revidert og utvida planavgrensing 26.08.2024. Planområdet går no heilt opp til jernbanelinja i sør, og ned til eksisterande industri/næringsområde i nord. Følgeleg går området utover arealet avsett til næringsføremål i framtidig KPA med ca. 70 daa, og planavgrensinga er derfor no delvis i tråd med overordna plan. Planen har vidare med infrastrukturtiltak med trasé for røyrgate for vassinntak i sør, samt hovudåtkomst til området frå nord.

Ål kommune, 28.08.2024
Siri Rueslåtten Nedremyr