

Kommunestyret har behandla sak 83/2025 i møte den 16.10.2025

Behandling

Kommunalsjef drift og utvikling Torfinn Slåtto innleia om saka.

Framlegg frå Tor Olav Tveito (H):

Detaljregulering for Kulu steinuttak (planID 2010008) vert lagt inn i lista i § 4.1 -

Reguleringsplanar som skal gjelde framfor kommuneplanen i planføresegnene.

Seinare gjere ein mindre endring av KPA etter pbl § 11-17, og få detaljreguleringsplanen inn i plankartet.

Erlend Medgard (H) stilte spørsmål om sin habilitet, då hans bror er involvert i Kulu steinuttak.

Han vart med heime i Forvaltningslova § 6b samrøystes kjent inhabil og gjekk frå ved behandling av saka.

Varamedlem Kolbjørn Opheimsjorde (H) tok plass i hans stad. 25 av 25 medlemmer behandla saka.

Framlegg frå Knut Einar Haug (H) gjeldande § 3.3.3 i planføresegnene:

Ta ut setninga "Tamreindrift iannanfor planområdet er ikkje tillate".

Knut Einar Haug trekte dette framlegget etter opplysningar frå administrasjonen om at punktet høyrer inn under fjellområda, og ikkje under næring og bustad som er til behandling i denne saka.

Votering:

Rådmannen si innstilling med tillegg av framlegget frå Tor Olav Tveito (H) vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

Kommunestyret er kjent med bakgrunnen for, og innhaldet av, meklingsmøtet 26. august 2025, og at Statens vegvesen trekkjer sine motsegner til planforslaget under visse føresetnader. Vidare er kommunestyret kjent med at Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus vidarefører motsegnene til spreidde hytter i LNF 2B og utviding av hytter i LNF 2A til revisjonen av Kommuneplanens arealdel for fritidsbustader. Med bakgrunn i dette vedtek kommunestyret, i medhald av plan- og bygningslovas § 11-15 Kommuneplanens arealdel for Ål 2023 – 2035 Bustad og næring, planID 2020002, med følgjande endringar:

Plankart:

●ABA50 og NÆ50 ved Torpo

Ny åtkomst og åtkomstveg, samt sanering og samlokalisering og prinsipp for lokalisering av åtkomstar må visast med raudt prikkssymbol (kryss/åtkomst) og raudt streksymbol.

●Faresoner skred

- Leggje inn faresonene skred [310_4, 5 og 6] for områda Kulufossen, Vestlia og delar av Oppsjø, Liagardane og Torpo.
- Leggje inn faresone for Sehl under kategorien H320_2 i plankartet.

Planføresegner:

●Rekkjefølgjekrav ABA50 og NÆ50 ved Torpo

Åtkomst til NÆ50 og ABA50 etablerast som fullkanaliserte T-kryss. Åtkomstane kan etablerast kvar for seg, men samla som eit fullkanalisert forskjøvet T-kryss. Åtkomst til kvart av områda skal vere etablert før områda blir tatt i bruk. Flytting av åtkomst, sanering av åtkomstar og driftsåtkomstar på riksvegstrekinga skal gjennomførast samstundes som etablering av dei nye kryssa.

●Rekkjefølgjekrav NÆ03-NÆ06 i Kleivi

Før områda NÆ03-NÆ06 kan tas i bruk, må krysset med riksveg 7 utbetrast til eit fullkanalisert kryss i tråd med krav i vegnormalane.

Vegen mellom S1 og V2 i Reguleringsplan Kleivi Næringspark, planID 2006020, forblir fysisk stengt.

- *Detaljregulering for Kulu steinuttak (planID 2010008) vert lagt inn i lista i § 4.1 - Reguleringsplanar som skal gjelde framfor kommuneplanen i planføresegnene. Seinare gjere ein mindre endring av KPA etter pbl § 11-17, og få detaljreguleringsplanen inn i plankartet.*

•Farekartleggingar

Tre nye ledd i planføresegn 3.1.1 for Skredfarekartlegging:

I omsynssone faresone skred [310_4] Kulufossen, Vestlia og delar av Oppsjø, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging /rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 23520-01-2 utarbeidd av Skred AS datert 04.07.2024 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 ($\geq 1/100$), S2 ($\geq 1/1000$) og S3 ($\geq 1/5000$). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhold og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

I omsynssone faresone skred [310_5] Liagardane, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 23521-01-3 utarbeidd av Skred AS datert 19.09.2024 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 ($\geq 1/100$), S2 ($\geq 1/1000$) og S3 ($\geq 1/5000$). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhold og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

I omsynssone faresone skred [310_6] Torpo, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 24625-01-2 utarbeidd av Skred AS datert 30.04.2025 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 ($\geq 1/100$), S2 ($\geq 1/1000$) og S3 ($\geq 1/5000$). Det er utført vurderingar

både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

Ål kommune vedtek at motsegna frå Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus til planføresegn § 2.4.5.2 og § 2.4.5.5 ikkje er løyst og skal handsamast i samband med revidering av arealdelen av kommuneplanen for fritidsbustader.



Ål kommune

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2021/4111-281

Saksbehandlar: Siri Rueslåtten Nedremyr

Vedtak Kommuneplanens arealdel for Ål 2023-2035 Bustad og næring, planID 2020002

Saksgang

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Kommunestyret	

Rådmannen si innstilling

Kommunestyret er kjent med bakgrunnen for, og innhaldet av, meklingsmøtet 26. august 2025, og at Statens vegvesen trekkjer sine motsegner til planforslaget under visse føresetnader. Vidare er kommunestyret kjent med at Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus vidarefører motsegnene til spreidde hytter i LNF 2B og utviding av hytter i LNF 2A til revisjonen av Kommuneplanens arealdel for fritidsbustader. Med bakgrunn i dette vedtek kommunestyret, i medhald av plan- og bygningslovas § 11-15 Kommuneplanens arealdel for Ål 2023 – 2035 Bustad og næring, planID 2020002, med følgjande endringar:

Plankart:

- ABA50 og NÆ50 ved Torpo
Ny åtkomst og åtkomstveg, samt sanering og samlokalisering og prinsipp for lokalisering av åtkomstar må visast med raudt prikkssymbol (kryss/åtkomst) og raudt streksymbol.
- Faresoner skred
 - Leggje inn faresonene skred [310_4, 5 og 6] for områda Kulufossen, Vestlia og delar av Oppsjø, Liagardane og Torpo.
 - Leggje inn faresone for Sehl under kategorien H320_2 i plankartet.

Planføresegner:

- Rekkjefølgjekrav ABA50 og NÆ50 ved Torpo

Åtkomst til NÆ50 og ABA50 etablerast som fullkanaliserte T-kryss. Åtkomstane kan etablerast kvar for seg, men samla som eit fullkanalisert forskjøvet T-kryss. Åtkomst til kvart av områda skal vere etablert før områda blir tatt i bruk. Flytting av åtkomst, sanering av åtkomstar og driftsåtkomstar på riksvegstrekinga skal gjennomførast samstundes som etablering av dei nye kryssa.

- Rekkjefølgjekrav NÆ03-NÆ06 i Kleivi

Før områda NÆ03-NÆ06 kan tas i bruk, må krysset med riksveg 7 utbetrast til eit fullkanalisert kryss i tråd med krav i vegnormalane.

Vegen mellom S1 og V2 i Reguleringsplan Kleivi Næringspark, planID 2006020, forblir fysisk stengt.

- Farekartleggingar

Tre nye ledd i planføresegn 3.1.1 for Skredfarekartlegging:

I omsynssone faresone skred [310_4] Kulufossen, Vestlia og delar av Oppsjø, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging /rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 23520-01-2 utarbeidd av Skred AS datert 04.07.2024 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 ($\geq 1/100$), S2 ($\geq 1/1000$) og S3 ($\geq 1/5000$). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhold og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

I omsynssone faresone skred [310_5] Liagardane, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 23521-01-3 utarbeidd av Skred AS datert 19.09.2024 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 ($\geq 1/100$), S2 ($\geq 1/1000$) og S3 ($\geq 1/5000$). Det er

utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

I omsynssone faresone skred [310_6] Torpo, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 24625-01-2 utarbeidd av Skred AS datert 30.04.2025 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 ($\geq 1/100$), S2 ($\geq 1/1000$) og S3 ($\geq 1/5000$). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

Ål kommune vedtek at motsegna frå Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus til planføresegn § 2.4.5.2 og § 2.4.5.5 ikkje er løyst og skal handsamast i samband med revidering av arealdelen av kommuneplanen for fritidsbustader.

Saka vert avgjort av:

Kommunestyret

Vedlegg:

Vedlegg

- 1 Føresegner og retningslinjer Arealdelen av kommuneplanen
- 2 Detaljkart KP Aal til slutthandsaming A0 utan fare og støy org2
- 3 KP Aal til slutthandsaming A0 alle aktsemdssonar org2
- 4 KP Aal til slutthandsaming A0 fare flaum org2
- 5 KP Aal til slutthandsaming A0 fare skred org2
- 6 Planskildring - Arealdelen av kommuneplanen 2023-2035 rev. 310325
- 7 Konsekvensutgreiing - Arealdelen av kommuneplanen 2023-2035 rev. 5 g h
- 8 Risiko- og sårbarheitsanalyse
- 9 Signert protokoll fra meklingsmøte
- 10 Motsegn frå SVV til avgrensa 5. gongs høyring

- 11 Høyringsuttale frå SF til 5. gongs høyring
- 12 Merknad til 5. gongs høyring
- 13 Saksprotokoll og saksinnstilling 5 gongs handsaming i KPU
- 14 Notat - Rv7 - Kryss ved Kleivi med vedlegg (3)
- 15 Rapport_Trafikkanalyse_T-kryss Kleivi 3. september 2024
- 16 Rapport_Trafikkanalyse_Ål_kommune_2024
- 17 Trafikkvurdering_1 Torpo aust rv.7
- 18 Skisse trafikkvurdering _ 2 Torpo aust rv. 7
- 19 SF trekkjer motsegn
- 20 Høyringsuttale SF 01.06.2023
- 21 Fylkeskommunen trekkjer motsegn
- 22 Referat regionalt planforum 06.03.25
- 23 Hafslund Omlegging av RV7 over avløp Hol 3
- 24 Saksprotokoll 1. gongs handsaming - Arealdelen av kommuneplanen, PlanID 2020002
- 25 Saksprotokoll 2. gongs handsaming - Revidering av arealdelen av kommuneplanen 2022-2035 - PlanID 2020002
- 26 Saksprotokoll 3. gongs handsaming - Revidering av arealdelen av kommuneplanen 2022- 2035 - PlanID 2020002
- 27 Saksprotokoll 4. gongs handsaming - Revidering av arealdelen av kommuneplanen 2022-2023 - PlanID 2020002
- 28 Saksprotokoll Rullering av arealdelen for Ål - prioritering av arbeidet med næring og levande grender

Dokument i saka:

- Kommuneplanens Samfunnsdel 2015 – 2027
- Overordna arealføringar for kommunens arealbruk, vedteke 18.02.2021, revidert av kommunestyret i sak 53/2024 den 20.06.2024.
- Planprogram, fastsett av kommunestyret 18.02.2021, revidert av kommunestyret i sak 39/2025 den 15.05.2025.
- Grovsilingsdokument til sak 4/2021
- Grovsilingsdokument til sak 8/2023

Saksopplysningar:

Arbeidet med kommuneplanen starta attende i 2020, og her følgjer ei kronologisk framstilling av planprosessen. Statens vegvesen er forkorta til SVV, Statsforvaltaren i Oslo og Viken / Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus til SF, og kommuneplanutvalet til KPU.

Ål kommunestyre vedtok i samband med handsaming av kommunal planstrategi å revidere arealdelen av kommuneplanen, samt at kommunedelplan for Primhovda skal innarbeidast i arealdelen i møte den 17.12.2020. Det vart varsla oppstart av planarbeid – revidering av arealdelen av kommuneplanen for Ål 28.08.2020, samstundes som planprogram vart lagt ut til offentleg ettersyn. Frist for innspel til revidering av arealdelen i kommuneplanen var 1. november 2020.

Overordna føringar for kommunens arealbruk, saman med samfunnsdelen, dannar grunnlaget for arbeidet med arealdelen av kommuneplanen. Dette vart vedteke av Ål kommunestyre i sak 7/21 den 18. februar 2021. Planprogrammet vart fastsett av Ål kommunestyre i sak 6/21 den 18. februar 2021 (seinare revidert av kommunestyret i sak 39/2025 den 15.05.2025). Dei overordna arealføringane vart brukte som utgangspunkt for ein grovsilingsprosess. Innspel som var i strid med dei overordna arealføringane, vart teke ut av det vidare planarbeidet etter vedtak i Kommuneplanutvalet i sak 4/21 den 8. mars 2021.

Totalt kom det inn 100 innspel i innspelsperioden, men hovuddelen av dei innkomne innspela omhandla areal til fritidsbustader. Administrasjonen såg i samband med revideringa av arealdelen av kommuneplanen at det hasta særleg med å få på plass nye areal for næring/spreidd næring og bustader/spreidde bustader i grendene utanfor sundreområdet. Kommuneplanutvalet bestemte difor, i sak 10/21 den 6. september 2021 (saksprotokoll ligg vedlagt), å dele kommuneplanens arealdel i to og prioritere arbeidet med næring og levande grender, herunder bustader, før delen med fritidsbustader.

Det kom få innspel om spreidde bustader og næringsverksemdar i grendene, og administrasjonen fekk derfor i oppdrag frå KPU om å sjå på eigna område for dette. Det vart halde grendemøte kor administrasjonen presenterte sine forslag til spreidde bustader/næring, samt at grendene kom med sine forslag til område. Ordførar og

administrasjonen deltok i regionalt planforum 16. november 2021 og 17. januar 2022 for å få attendemeldingar på forslag til nye næringsområde og område for spreidde bustader/næring og forslag til nye planføresegner.

Planforslaget blei handsama i møte 11.04.2023 i sak 5/2023 (saksprotokoll ligg vedlagt) og lagt ut til offentleg ettersyn og høyring frå 24.04 til 02.06.2023. Det kom 60 innspel til planforslaget. Dette inkluderte motsegner frå SF, fylkeskommunen og SVV. Det kom inn 12 nye innspel i høyringsperioden, som alle gjekk vidare til konsekvensutgreiing.

Kommuneplanutvalet vedtok i sak 11/23 i møte 18.09.2023 (saksprotokoll ligg vedlagt) å leggje planforslaget ut på 2.gongs offentleg ettersyn og høyring, frå 09.10.2023 til 20.11.2023. Det kom 15 høyringsinnspel til planforslaget. SVV vidareførte sine motsegn til planforslaget. SF trekte fleire av sine motsegner, samt kom med to nye (LSB53 og FTU20). Fylkeskommunen trekte alle sine motsegn til planforslaget.

Kommuneplanutvalet vedtok i sak 4/2024 i møte 08.01.2024 endringar av planforslaget som var av ein slik karakter at planforslaget måtte ut på avgrensa høyring/offentleg ettersyn (saksprotokoll ligg vedlagt). Planforslaget var ute på avgrensa høyring frå 19.01.2024 – 09.02.2024. Det kom sju høyringsuttaler til planforslaget. SVV oppretthaldt alle sine motsegn.

På bakgrunn av alle motsegnene frå SVV fekk kommunen Sweco til å utarbeide ei trafikkanalyse for Ål; «Trafikkanalyse Ål kommune, kryssvurdering rv.7» og det vart då sendt førespurnad til SVV om å trekkje motsegnene 08.04.24. SVV trekte då nokre motsegn, men ikkje alle. Trafikkanalysen og svaret frå SVV 15.05.24 ligg vedlagt.

I den avgrensa høyringa kom SF med nytt motsegn etter endring av planføresegn § 1.6 byggjeforbod i vassdrag. Den 26.02.2024 var det eit dialogmøte mellom Ål kommune og SF. Med bakgrunn i det gjorde KPU endringar i planforslaget, og vedtok i sak 22/2024 i møte 22.05.2024 å be SF om å trekkje motsegna. Det gjorde SF i brev datert 19.06.2024 (ligg vedlagt), med unntak av føresegn knytt til fritidsbustader innafor LNF-spreidd som er vidareført til arbeidet med fritidsbustader av arealdelen.

Utover hausten 2024 og vinteren 2025 arbeidde administrasjonen for å få løyst dei resterande motsegna frå SVV. For å løyse motsegnene til alle dei nye områda i planforslaget i Kleivi Næringspark måtte Ål kommune få utarbeidd ein trafikkanalyse for krysset på riksveg 7 inn til Kleivi Næringspark. Kommunen hadde eit dialogmøte med SVV 02.07.24 der Sweco, som skulle utarbeide trafikkanalysen, deltok. I samband med denne analysen gjennomførte Ål ei trafikk telling i Kleivi for å få best moglege innfallsverdiar, og den ferdige analysen «Trafikkanalyse T-kryss ved rv.7 Kleivi i Ål kommune» var ferdig 03.09.24 (ligg vedlagt). I trafikkanalysen vart det påpeikt at det var naudsynt med ei ny kryssløysing her, noko SVV var einig i. I januar 2025 arrangerte derfor kommunen eit møte med alle bedriftene og grunneigarar i Kleivi, der me saman så på løysingar/utfordringar/moglegheiter saman med Sweco, som skulle utarbeide ei ny kryssløysing i Kleivi for kommunen. Forslag til ny kryssløysing var ferdig i februar 2025. Rapporten vart noko forseinka grunna uklarheit kring Hafslund sin utløpstunnel som ligg under riksveg 7. Denne må bli tatt omsyn til i detaljregulering av krysset / ny vegtrasé.

Parallelt med analysen for krysset i Kleivi, fekk kommunen Asplan Viak til å utarbeide ei skisse og notat knytt til motsegnene aust for Torpo Gjestegård; ABA50 og NÆ50. Denne vart mottatt 03.09.24. Både kryssvurderingane for Kleivi og Torpo aust vart oversendt til SVV før påfølgjande dialogmøte 12.09.24. I dialogmøtet fekk Ål tilbakemelding om at skissa for Torpo aust ikkje svara ut alt SVV skulle ivareta, og me måtte bestille ny vurdering. Ny rapport for Torpo aust vart tilsendt kommunen 18.09.24 (ligg vedlagt) , og vart tatt opp i oppfølgingsmøte med SVV den 17.10.24. Ål kommune ynskte då at SVV svara ut motsegnene til NÆ50 og ABA50, men SVV ville vente og svare ut alle motsegnene til kommuneplanforslaget på ein gong.

Med bakgrunn i skissa frå Asplan Viak og endra køyremønster som følgje av den, arrangerte administrasjonen eit informasjons- og dialogmøte den 14.11.2024 for dei berørte grunneigarane langs strekninga aust for Torpo Gjestegård.

På grunn av motsegnene frå SVV og arbeidet med å løyse dei, ynskte kommunen eit nytt regionalt planforum for å m.a. diskutere detaljnivå i overordna plan, nytt kryss i Kleivi og

prosessen vidare. Møtet vart gjennomført 06.03.2025 med Buskerud fylkeskommune, Statens vegvesen og Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus (referat ligg vedlagt.) Forslag til ny kryssløysing i Kleivi var ikkje klar til utsendinga til planforumet, men vart vist i møtet. På bakgrunn av drøftingar i møtet, innstilte Rådmannen på endringar i planforslaget, som vart vedteke av Kommuneplanutvalet ved 5. gongs handsaming i sak 6/25 i møte 31.03.2025. Mellom anna vart det vedteke å sette av areal til framtidig kryss i Kleivi, områdenamn ST01, ta område NÆ07 i Kleivi ut, nedjustere ABA50 frå 50 til 15 daa og nedjustere arealet NÆ52 med byggegrense mot riksveg 7. Vidare vedtok KPU å gå til meking om ikkje motsegnene vart trekte (saksprotokoll ligg vedlagt).

Planen vart sendt på avgrensa høyring med frist 13.05.25. Det kom inn tre høyringssvar, som blir omtala under «vurdering». SVV hadde motsegn, og høyringssvaret datert 08.05.2025 ligg vedlagt. Administrasjonen vurderte motsegnene og føresetnadene frå SVV, og konkluderte med å gå direkte til meking i tråd med KPU sitt vedtak i sak 6/2025 i møte 31.03.25.

Meklingsmøtet vart gjennomført 26.08.2025, der ordførar Solveig Vestenfor møtte saman med Torfinn Slåtto, Svein Furuhaug og Siri Rueslåttan Nedremyr frå administrasjonen. Meklinga førte fram og motsegnene vart løyst under visse føresetnader. Signert saksprotokoll frå møtet ligg vedlagt.

Forhold til overordna plan:

Arealdelen av kommuneplanen 2010-2022 har danna grunnlaget for revidering av kommuneplan, og mykje er vidareført i den nye planen. Tekstdelen i kommuneplanen (samfunnsdelen 2015- 2027) og Overordna arealføringar for kommunens arealbruk (vedteke 18.02.2021) har lagt føringar for planarbeidet.

Kommunedelplan for Primhovda gjeld enn så lenge, med unntak av alpinanlegget (idrettsanlegg), nokre område med næringsføremål og litt andre føremål i tilknytning til alpinanlegget i dalbotn er med i planforslaget, då Rådmannen såg det som ein naturleg del av grendene. Den resterande delen av kommunedelplanen blir innarbeidd i arealdelen når kommunen reviderer kommuneplanens arealdel for fritidsbustader.

Miljøkonsekvensar:

Etter Naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa i lovas §§ 8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde, og vurdering og vektlegging skal gå fram av vedtaket.

Revidering av arealdelen av kommuneplanen vil medføre nedbygging av natur og vil av den grunn bli råka av prinsippa i naturmangfaldlova.

Avsette område for utbygging i arealdelen av kommuneplanen inneheld, med eitt unntak, ikkje naturtypar eller artar som er merka i naturbasen til Miljødirektoratet, heller ikkje i Artsdatabankens artskart. Sjå vedlagt konsekvensutgreiing. Unntaket gjeld området ST1 avsett til framtidig kryss i Kleivi. Krysset er ein føresetnad frå SVV for å løyse motsegnene til dei nye områda for næring i Kleivi, og viktig for å sikre god trafikktryggleik i området. Men her vil ein liten del av arealet som er sett av til anleggsbelte lengst aust, røre ved ytterkanten av den raudlista naturtypen Evjer, bukter og viker. Dette må derfor avklarast nærmare i detaljregulering av området.

Samla sett vurderer Rådmannen det til at dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldlova er vurdert som ivareteke.

Helse-/miljø og beredskapstilhøve:

Det er gjennomført ein risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS) for alle dei nye områda som er lagt inn i planforslaget. Samt at dette og er vurdert i samband med konsekvensutgreiing for dei enkelte innspela. Utbyggingsområde eller område for spreidd utbygging er hovudsakeleg lagt utanfor område for naturfare, der dette ikkje er mogleg er det innført krav om reguleringsplan.

Faresone for skred, flaum, skytebane, høgspenline og støy sone veg/bane er ivareteke i planforslaget med tilhøyrande føresegn, anten i hovudplankartet eller i juridiske temakart.

Risiko- og sårbarheitsanalyse og konsekvensutgreiing ligg vedlagt.

Økonomiske konsekvensar:

For å imøtekome og løyse motsegnene frå SVV har det vore kostnader for kommunen knytt til eksterne konsulentar for utarbeiding av trafikkanalysar og skisser for nye kryssløysingar på riksveg 7. Totalt har dette kosta omlag 500 000 kr. Vidare vil det bli kostnader knytt til nytt kryss i Kleivi. I budsjett er det sett av 5 millionar i 2025, og 5 millionar i 2026 til dette arbeidet. Det er ikkje gjennomført ein kostnadsvurdering av prosjektet.

Vurdering:**5. gongs avgrensa høyring**

Bakgrunnen for innstillingane frå Rådmannen til 5. gongs handsaming var mellom anna resultat frå det regionale planforumet 06.03.25. Med dei siste endringane i planforslaget, saman med trafikkanalysar og ny skisse for det nye krysset i Kleivi, meinte administrasjonen at kommunen hadde svart ut motsegnene frå SVV. Rådmannens innstilling vart samrøystes vedteke i 5. gongs handsaming i KPU, i møtet 31.03.2025 sak 6/25, med følgjande endring (framlegg frå Knut Einar Haug, H): Godkjenning av arealdelen går direkte til kommunestyret etter 5. gongs høyring for å spare tid.

Det vart vedteke å sende planen på avgrensa høyring, og det kom inn tre merknader, inkludert motsegn frå SVV.

Statens vegvesen

SVV hadde til avgrensa høyring fortsett motsegn til dei to områda aust for Torpo, ABA50 og NÆ50 og alle dei nye områda i Kleivi. Men dei utvida også motsegnene til å omfatte ikkje utbygde område i Kleivi Næringspark, og viste spesielt til områda I8 - I11.

Statens vegvesen	Rådmannens vurdering
ABA50: «Område ABA50 er redusert og adkomst er utredet som en samlokalisert adkomst til gnr/bnr 2/13 og gnr/bnr 2/2. Løsningen innebærer sanering av eksisterende adkomst til 2/13 som flyttes til samlokalisert ny adkomst til ABA50. Ny adkomstveg til ABA 50 innebærer behov for å erverve areal fra eiendom gnr/bnr 2/2 til ny adkomstveg til ABA50.» «Boligadkomster til gnr/bnr 2/15 og gnr/bnr 2/6 på motsatt side av riksvegen forskyves 50m slik at X-kryss unngås.» «SVV har ikke innsigelse til ABA 50 forutsatt: • Det innarbeides planbestemmelse som begrenser bruke av næringsområde ABA50 til nytt renseanlegg. • Kryss og adkomst vises med røde symboler»	Tatt til etterretning. SVV viser til endringer og løysingar på bakgrunn av skissa utarbeidd av Asplan Viak. Rådmannen vurderer føresetnadene som rimelege.
NÆ50: Her viser SVV til skisse frå Asplan Viak og at: «Adkomst til området er utredet med kanalisert T-kryss. Nytt kryss/adkomst strider mot fylkesdelplan for byggegrenser og avkjørsler i Buskerud» dei har derfor motsegn mot området, men den kan løysast ved å: «...anlegge kryss og samlokalisere adkomster i område (også ABA50). Løsninger forutsetter kjørekulvert under riksvegen for adkomster til motsatt side av riksvegen.»	Rådmannen meiner krav om kjørekulvert under vegen vil å bli svært kostbart. Skissa for nytt kryss frå Asplan Viak var i tråd med vegnormalane, men likevel i strid med Fylkesdelplanen SVV viser til. Skissa viser også nytt køyremønster, der ein legg opp til å sanere/stenge seks mindre avkøyringar frå rv. 7. Dette var ikkje kommentert av SVV. Administrasjonen finn det uklart om krav om kjørekulvert må etablerast for å kunne ta området ABA50 i bruk til framtidig reinseanlegg. Rådmannen finn det vanskeleg å imøtekomme krava.
NÆ03-NÆ07, samt områda i gjeldande reguleringsplan, I8-I11: 1. SVV viser til rekkjefølgjekrav i gjeldande reguleringsplan for Kleivi Næringspark, planID 2006020, og § 2.1.8 der det står: «Når trafikken på veg V2 når ÅDT=800 skal reguleringsplanen takast opp til ny vurdering og det skal gjennomførast ny trafikkanalyse før vidare utbygging kan tillatast.» Og at det i samband med utarbeidinga av Trafikkanalyse for T-krysset vart gjort ei ny telling, som viser at ÅDT i dag er på 900. Dei skriv vidare at «konsekvensen av dette er at gjeldene reguleringsplan vedtatt i 2008 er til vurdering. Vår vurdering i kommuneplanen omfatter av denne grunn også gjeldene områder	1. Rådmannen er samd med SVV i at trafikktalet i reguleringsplan for Kleivi er nådd, men samstundes viser rapporten utarbeidd av Sweco (på sommarstid) «Trafikkanalyse T-kryss Kleivi» at det med dagens ÅDT ikkje er trafikk-avviklingsproblem i krysset i dag. Av den grunn kan det argumenterast for at ÅDT er sett (for) lågt. Føresegnene må uansett vurderast, og administrasjonen er i dialog med bedriftene i Kleivi om dette.

i kommuneplanen avsatt til næring, men som ikke er tatt i bruk. Dette omfatter så vidt vi forstår alle områdene på andre siden av Hallingdalselva, i reguleringsplanen benevnt som I 8-I 11.» 2. Dei skriv vidare at: «Trafikken fra Kleivi overstiger allerede trafikktalet som er satt i reguleringsplanen fra 2008. Nye planbestemmelser i kommuneplanen må innarbeides: • Før områdene NÆ03-06, samt områdene I8-I11(reguleringsplan) kan tas i bruk må krysset med riksveg 7 utbedres til en utforming som kan betjene framtidig trafikk fra Kleivi. • Vegen mellom S1 og V2 må stenges fysisk før områdene tas i bruk. 3. Vidare viser SVV til krafttunnelen frå Hafslund og at nytt kryss i planforslaget inneber kryssing av utløpstunnelen med en overdekning på ca. 2 meter, og at «Så liten overdekning innebærer antageligvis utfordringer med kryssing av tunnelen selv om det er mulig å justere veglinjen noe. I tillegg er å anføre at utløpstunnelen har sporadisk sikring med bolter av usikker kvalitet. Staten vegvesen vurderer opplysningene slik at det på kommuneplannivå som grunnlag for neste planfase må settes av utvidet trafikkareal.»	2. Administrasjonen meiner nye rekkjefølgjekrav må innarbeidast i kommuneplanforslaget, men ynskjer ikkje å ta inn gjeldande reguleringsplanar her. Vegen mellom S1 og V2 i reguleringsplan for Kleivi er stengt. 3. Rådmannen er einig med SVV i at ein må ta omsyn til utløpstunnelen frå Hafslund i ny vegtrasé. Kommunen fekk også ei stadfesting frå Hafslund, om at dei ikkje motset seg ein ny vegtrasé, men dei viser til fleire forbehold som ein må dokumentere før arbeidet kan starte (skrivet ligg vedlagt). Hafslund uttala seg på bakgrunnen av ei skisse frå Sweco, men det var ikkje endeleg skisse over krysset. Etter stadfestinga senka Sweco vegtraséen med ca 2 meter. Utløps-tunnelen må uansett bli tatt omsyn til i detaljregulering av krysset. Omfanget av krysset, med områdenamn ST1, er på ca. 63 daa, og det er skissa over ny kryssløysing utarbeidd av Sweco som ligg til grunn for avsett areal, samt at det er lagt inn eit anleggsbelte. SVV skriv ikkje kor stort areal dei meiner er naudsynt.
---	---

I overskrifta til næringsområda i Kleivi viser ikkje SVV til området NÆ02 (området for Detaljregulering Upstream). Men skriv samstundes «alle nye område i Kleivi», og dei har nemnt områdenamnet i andre høyringsuttaler. Dei hadde likevel ikkje motsegn til detaljregulering Upstream (området NÆ02) då den var på varsel til oppstart og offentlig ettersyn. I motsegna viser dei også til området NÆ07, som var tatt ut av planforslaget før den avgrensa høyringa dei uttaler seg til. SVV forutset også ny uttale før kommunal

eigengodkjenning. Ut i frå ei samla vurdering, knytt til både føresetnadene for å trekkje motsegnene, nokre uklarheiter og at dei uansett kravde ny uttale før eigengodkjenning, konkluderte administrasjonen med å gå direkte til mekling. Meklinga er omtala lengre ned i dokumentet.

Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

I høyringsuttala til siste avgrensa høyring frå SF, datert 13. mai 2025, skriv dei at området ST1, nytt kryss i Kleivi, vil føre til store inngrep nord for vegen. Og vidare at det m.a. er lite kunnskap i dag om viktig naturmangfald i dette området, slik at konsekvensane eit slikt tiltak har for naturverdiane her er uvisst. Men dei viser til at eit nytt kryss er naudsynt for mellom anna å sikre god trafikktryggleik i området. Dei vil derfor kome attende til denne problemstillinga når det skal utarbeidast reguleringsplan for tiltaket. Rådmannen tek dette til etterretning.

Det står fortsett att eitt motsegn frå SF, knytt til fritidsbustader. Dette viste SF til i høyringsuttala til 1. gongs høyring, datert 1. juni 2023 (ligg vedlagt), og er per i dag avklart. Motsegna er knytt til fritidsbustader i LNF 2A og B og planføresegnene § 2.4.5.2 og 2.4.5.5. Dette er grunna i:

*Det er opna opp for bygging av nye fritidsbustader og utviding av desse i område som er avsett til eksisterande LNF-område for spreidde fritidsbustader – LSF B-område. I føresegna § 2.4.5.2 er det opna for bygging av **25 nye hytter** på frådelt tomter. Sedan desse tomtane ikkje er konsekvensutgreia, kan vi ikkje vurdere desse ut frå våre interesser. Vi må derfor fremme **motsegn** til denne føresegna, vi viser til krav om utgreining av konsekvensar for alle nye områdar og føresegn som resulterer i ny utbygging frå gjeldande plan. Kommunen må enten ta bort denne moglegheita, eller greie ut konsekvensane for dei aktuelle tomtane. Med utgangspunkt i at dette gjeld nye hytter, vil vi anbefale at dette blir vurdert som ein del av revideringa knytt til nye fritidsbustader.*

Vidare sto det i høyringsuttala til §2.4.5.5:

*Vidare har vi **motsegn til føresegn 2.4.5.5 som opnar for utviding av fritidsbustader i LSF A-område**. Dette er areal som ligg på snaufjellet og andre visuelt sårbare område. Her er det opna opp for utbygging med ei utnytting på til saman 186 m2 BYA.*

Verknaden av ei slik føresegn må også greiast ut før vi kan ta stilling til dette ut frå våre interesser. Vi vil likevel ikkje anbefale ei slik opning med utgangspunkt i at dette gjeld spesielt sårbare område høgt til fjells, mellom anna areal som ligg innafor villreinens leveområde. Vi vil tru at dette likevel gjeld eit avgrensa tal på hytter og at søknad om utviding av hytter kan behandlast som dispensasjon frå kommuneplanen. Vi vil vise til at kommuneplanen skal vere grovmaska og at det ikkje bør regulerst i detalj i ei overordna plan.

Motsegnene vart handsama i KPU i i sak 22/2024 i møte den 22.05.2024 med denne vurderinga frå administrasjonen:

Då Kommuneplanutvalet vedtok å dele planarbeidet i to, har det ikkje vore meininga å endre på føresegn som gjeld fritidsbustader då det er viktig å sjå på fritidsbustader under eitt. SF kom likevel med motsegn til desse to føresegna i frykt for å ikkje kunne kome med motsegn til dei i neste runde. I dialogmøte med Statsforvaltaren vart det foreslått moglege løysingar som sikrar vedtak av planforslaget for grender og næring, utan at det må gjerast endringar av § 2.4.5.2 og § 2.4.5.5. Alternativ 1: Ål kommunestyre vedtek planforslaget med utsett rettsverknad for planføresegn § 2.4.5.2 og § 2.4.5.5 i påvente av revidering av arealdelen av kommuneplanen – fritidsbustader. Alternativ 2: Ål kommune vedtek at motsegn til planføresegn § 2.4.5.2 og § 2.4.5.5 ikkje er løyst og skal handsamast i samband med revidering av arealdelen av kommuneplanen – fritidsbustader. Rådmann tilrår alternativ 2, då prosess med å revidere arealdelen av kommuneplanen – fritidsbustader vil kunne ta noko tid, og ein eventuell utsett rettsverknad av planføresegn § 2.4.5.2 og § 2.4.5.5 vil kunne vere svært uheldig for dei som allereie eig fritidsbustad innanfor desse områda. Ål kommune vil også kunne oppleve ein auking i dispensasjonssøknader knytt til LSF A og LSF B områda da føresegn knytt til utnytting ikkje lenger gjeld.

KPU vedtok i same møte alternativ 2; å vidareføre motsegnene til revidering av kommuneplanen for fritidsbustader, saksprotokoll ligg vedlagt. SF viste også til desse motsegnene i høyringsuttala til 5. gongs avgrensa høyring, og skriv: «Motsegna som står att som uløyst frå oss er knytt til fritidsbustader og vil bli jobba vidare med å avklare knytt til

arbeidet med å rullere del 2 av arealdelen kor temaet er fritidsbustader.» Det er altså avklart at dei blir handsama i revidering av arealdelen til fritidsbustader.

SF avsluttar høyringssvaret sitt med «å oppmode Ål kommune til å starte opp arbeidet med del 2 av arealdelen så fort som mogleg, slik at spørsmål om hytter og arealdisponering knytt til dette også blir avklart i tråd med nye føringar, både lokale, regionale og nasjonale. Vi vil anbefale at det tas ein grundig planvask av gjeldande arealdel når det skal sjåast på denne arealdisponeringa...».

Merknad frå hytteeigar i krysset ved rv. 7

Hytteeigar skriv via sin advokat at han opplev det som svært urimeleg at det planleggast veg gjennom hans eigedom. Han er likevel villig til å trekkje protesten dersom kommunen tek initiativ til dialog om utkjøp. Dette er gjort, og det føreligg per i dag ei intensjonsavtale om kjøp.

Mekling

Under «vurdering» blir det grunngjeve kvifor administrasjonen valte å gå til mekling med Statens vegvesen etter siste avgrensa høyring. Meklingsmøtet vart gjennomført 26.08.2025 i Statsforvaltarens lokalar i Drammen, der ass. statsforvaltar Ingvild Aleksandersen leda møtet. Administrasjonen opplevde det som eit konstruktivt møte og motsegnene vart løyst under visse føresetnader. Fullstendig signert saksprotokoll frå møtet ligg vedlagt, men her følgjer konklusjonane:

«Konklusjoner:

Innsigelse fra statens vegvesen løses under følgende forutsetninger:

- NÆ50 og ABA50 ved Torpo
 - o Nye kryss som betjener både ABA50 og NÆ50 må etableres når det er nødvendig. Adkomster til eiendommer med direkte adkomster på strekningen må da saneres og legges til ny kryssløsning. De to områdene kan realiseres uavhengig av hverandre.
 - Endringer i kommuneplanens plankart:
 - Ny adkomst og adkomstveg, samt sanering og samlokalisering og prinsipp for lokalisering av adkomster må vises med rødt prikkssymbol (kryss/adkomst) og rødt streksymbol.
 - Ny planbestemmelse om rekkefølge:
 - Rekkefølge ABA50 og NÆ50
Adkomst til NÆ50 og ABA50 etableres som fullkanaliserte T-kryss.

Adkomstene kan etableres hver for seg, men samlet som et fullkanalisert forskjøvet T-kryss. Adkomst til hvert av områdene skal være etablert før områdene tas i bruk. Flytting av adkomst, sanering av adkomster og driftsadkomster på riksvegstrekingen skal gjennomføres samtidig som etablering av de nye kryssene.

- Næringsområdene i Kleivi
 - SVV frafaller kravet om utvidet areal til nytt kryss. Kommunens forslag til areal i siste kommuneplanforslag anses å være tilstrekkelig. Dette begrunnet i nye vurderinger gjort av SVV sin geotekniker.
 - NÆ02 ivaretas i påbegynt reguleringsplanprosess (planID. 2024003).
 - Kommuneplanens forslag til planbestemmelser endres til:
 - Rekkefølge
- Før områdene NÆ03-06 kan tas i bruk, må krysset med riksveg 7 utbedres til et fullkanalisert kryss i tråd med krav i vegnormalene.

Vegen mellom S1 og V2 forblir fysisk stengt.

Meklingsresultatet er avhengig av positivt vedtak i Ål kommunestyre.»

På bakgrunn av løysingane over har Rådmannen innstilt på endringane:

Plankart:

- ABA50 og NÆ50 ved Torpo
- Ny åtkomst og åtkomstveg, samt sanering og samlokalisering og prinsipp for lokalisering av åtkomstar må visast med raudt prikkssymbol (kryss/åtkomst) og raudt streksymbol.

Planføresegner:

- Rekkjefølgjekrav ABA50 og NÆ50 ved Torpo
- Åtkomst til NÆ50 og ABA50 etablerast som fullkanaliserte T-kryss. Åtkomstane kan etablerast kvar for seg, men samla som eit fullkanalisert forskjøvet T-kryss. Åtkomst til kvart av områda skal vere etablert før områda blir tatt i bruk. Flytting av åtkomst, sanering av åtkomstar og driftsåtkomstar på riksvegstrekinga skal gjennomførast samstundes som etablering av dei nye kryssa.*

- Rekkjefølgjekrav NÆ03-NÆ06 i Kleivi

Før områda NÆ03-NÆ06 kan tas i bruk, må krysset med riksveg 7 utbetrast til eit fullkanalisert kryss i tråd med krav i vegnormalane.

Vegen mellom S1 og V2 i Reguleringsplan Kleivi Næringspark, planID 2006020, forblir fysisk stengt.

Farekartleggingar for skred

Etter at Ål kommune vart råka av «Hans» har store område i kommunen blitt farekartlagt for skred. Rådmannen tilrår at fareområda for Kulufossen, Vestlia og delar av Oppsjø, samt Liagardane og Torpo blir lagt inn i plankartet med tilhøyrande planføresegn som viser til rapportane som er utarbeidd for kvart område. Administrasjonen meiner det er viktig å leggje inn dei faglege opplysningane som er tilgjengeleg, for til ein kvar tid å ha eit best mogleg kunnskapsgrunnlag. Administrasjonen har vurdert om planforslaget må på ny høyringsrunde som følgje av dette. Plan- og bygningsloven § 11-14 og § 11-15 slår fast at det er endring av areal som ikkje har vore på høyring, som må på ny høyring. Etter Rådmannen si vurdering endrar ikkje areala bruk ved å teikne inn farekartleggingane, arealføremålet er det same. Faren her er ikkje ny, den er berre presisert, og områda det er snakk om låg alt innanfor NVEs aktsemdssonar for skred før dei vart farekartlagt. Berørte partar har også hatt høve til å uttale seg i folkemøte som kommunen har arrangert i samband med farekartleggingane.

Rådmannen innstiller derfor på å teikne inn farekartleggingane for Kulufossen, Vestlia og delar av Oppsjø, samt Liagardane og Torpo i plankartet, med tilhøyrande planføresegn:

I omsynssone faresone skred [310_4] Kulufossen, Vestlia og delar av Oppsjø, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging /rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 23520-01-2 utarbeidd av Skred AS datert 04.07.2024 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 ($\geq 1/100$), S2 ($\geq 1/1000$) og S3 ($\geq 1/5000$). Det er

utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

I omsynssone faresone skred [310_5] Liagardane, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 23521-01-3 utarbeidd av Skred AS datert 19.09.2024 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 ($\geq 1/100$), S2 ($\geq 1/1000$) og S3 ($\geq 1/5000$). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

I omsynssone faresone skred [310_6] Torpo, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 24625-01-2 utarbeidd av Skred AS datert 30.04.2025 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 ($\geq 1/100$), S2 ($\geq 1/1000$) og S3 ($\geq 1/5000$). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

Det er også gjennomført farekartlegging for Sehl og Svarteberg. Når det gjeld Sehl innstiller Rådmannen på å leggje området inn under kategorien H320_2 i plankartet.

(Administrasjonen har ikkje tilgjengeleg rapport for dette området.) Rapporten frå kartlegging i Svarteberg ventar på uavhengig kvalitetssikring (UKS), og er derfor ikkje ferdigstilt. Rådmannen vil råde til å leggje denne inn i plankartet i samband med revidering av kommuneplanens arealdel for fritidsbustader.

Alle plandokument er no oppdaterte og i tråd med politiske vedtak i kommuneplanutvalet og kommunestyret som er gjort undervegs i planprosessen. Tilbakemeldingar frå offentlege instansar er innarbeidd i planforslaget, og kommuneplanen er i tråd med lokale, regionale og nasjonale føringar.

Ål, 7.10.2025

Karsten Dideriksen
Rådmann

Torfinn Slåtto
Kommunalsjef Drift og utvikling