



Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering Kleivi industriområde øst - NÆ03

Ål kommune - PlanID: 2024001

Vedtatt i kommunestyret 18.06.2026, PS 54/26

PlanID 2024001

1. Reguleringsbestemmelser

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

2. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

3. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Næringsbebyggelse med følgende underformål:
 - o Næringsbebyggelse - 1300
 - o Industri - 1340
 - o Kraftkrevende industri - 1341
 - o Datasenter - 1342
 - o Lager - 1350
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn
3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)
 - Turveg
 - Vegetasjonsskjerm
 - Overvannstiltak
4. Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL § 12-5 nr. 5)
 - Friluftformål

4. Felles bestemmelser (§ 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturmyndighetene varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

Ny bebyggelse i området skal tilknyttes offentlig avløpsanlegg og privat felles vassanlegg. Alle kabler skal legges i bakken.

Ved masseutskiftning skal infiserte masser håndteres på en forsvarlig måte som hindrer spredning i henhold til forskrift om fremmede organismer (FOR-2015-06-19-716), eller senere og til enhver tid gjeldende forskrift.

Det må utvises aktsomhet i anleggsperioden da smitte av planteskadegjørere kan spres både med jordmasser som flyttes og med anleggsmaskiner hvor jord, frø og andre planterester har festet seg.

Arbeidet i- og i nærheten av vann og bekker/elver må gjennomføres slik at en forebygger overføring av kjent og ukjent smitte til vann og vassdrag.

Masseuttak skal gjennomføres i tråd med punkt 4.1 i planbeskrivelsen.

Det skal under anleggsfase og permanent fase legges til rette for oppsamling av overflateavrenning, med egne og naturbaserte renseløsninger før utslipp til bekkeløp. Renseløsninger skal tas i bruk dersom det er fare for utslipp av forurensning. Omfanget avgjøres av type virksomhet på arealet.

Avskjærende grøft vest i planområdet skal inneha sedimentasjonsdammer før vannet føres ut av planområdet. Det skal lages en plan for utforming og vedlikehold av dammene.

Avskjærende grøft vest i planområdet skal opparbeides som et naturlig bekkeløp med naturlige bekkkanter og varierende bunnforhold. For å begrense tilførsel av forurensning via overflateavrenning til vann skal det etableres en buffersone på minimum to meter mellom vann og infrastruktur. Buffersonen skal bestå av egne og naturlig vegetasjon.

Det skal i størst mulig grad etableres permeable overflater, for å begrense avrenning til bekkeløp.

Det skal innhentes data om vannkjemi i berørte bekkeløp før, under og etter anleggsfasen. Dette gjøres ved vannprøvetaking med analyse for pH, turbiditet, fargetall, kalsium, total fosfor, total nitrogen, arsen, bly, kadmium, kobber, krom, kvikksølv, nikkel og sink. Prøvene skal tas ved faste prøvepunkter nedstrøms planområdet. Det skal i tillegg tas kontrollprøver oppstrøms. Ved unaturlige verdier i vannprøvene skal årsak kartlegges, og det skal innsettes øvrige utslippsbegrensende tiltak.

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for tiltaket, jf. NS 3466:2009 "Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen». Denne skal omhandle hvordan vannmiljø hensyntas i anleggsfasen, og redegjøre for punkt listet opp i planomtalen kap 4.9 Vannmiljø.

Miljøoppfølgingsplan skal foreligge innen søknad om igangsettingstillatelse.

Det skal redegjøres for fornybar energiproduksjon, herunder solenergi, forbindelse med byggesak for ny bebyggelse.

5. Reguleringsformål

5.1. Bebyggelse og anlegg

5.1.1. Næringsbebyggelse

5.1.1.1 Næringsbebyggelse med underformål

Innenfor næringsområdene T1-6 tillates det etablert industri, verksteder, lager, kraftkrevende industri, datasenter og forretningsvirksomhet jf. pkt 5.1.1.4. Etablering av kontorvirksomhet tillates som støttefunksjoner til nærings- og industrivirksomhet.

Dersom det skal etableres datasenter innenfor arealformålet, skal det før det blir gitt igangsettingstillatelse dokumenteres hvordan virksomheten håndterer miljøpåvirkning og tekniske løsninger som energibehov, kjøling og utnyttelse av overskuddsvarme.

5.1.1.2 Utnyttelse og mønehøyde

Maks mønehøyde er 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Utnyttingsgraden for de enkelte områder er maks 30% BYA. Totalt BRA innenfor hele planområdet skal ikke overstige 15 000 m².

5.1.1.3 Krav om situasjonsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak på enkelttomter skal det leveres med en situasjonsplan som viser plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av tomt, adkomstveg og stikkledning for vann og avløp. Fyllinger og skjæringer skal målsettes i plan og høyde ift. nytt og eksisterende (opprinnelig) terreng.

5.1.1.4 Forretningsvirksomhet

Der forholda ligger til rette for det med hensyn til tilkomst, parkering osv. kan kommunen tillate slik forretningsvirksomhet:

- Plasskrevende varer (forretninger som forhandler; biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer.)
- Fabrikksalg for egenproduserte varer
- Annen forretningsvirksomhet

Dagligvarehandel skal ikke etableres i området.

5.1.1.5 Uttak av masser

I forbindelse med å klargjøre området til næringsareal kan det i området foretas uttak, knusing, transport og lagring av steinmasser.

5.1.1.6 Driftstid og støy

Driftstiden for maskiner ved uttak av masser i forbindelse med etablering av næringstomtene skal være mellom kl. 7-19 mandag til torsdag og kl. 7-15 fredag.

Støy fra virksomheten skal ligge innenfor rammer beskrevet i «Retningslinje for støy i arealplanlegging» (T-1442), eller senere og til enhver tid gjeldende forskrift.

Sprenging kan foregå maksimalt 4 perioder i året mellom kl. 7-19 på virkedager (mandag til fredag).

5.1.1.7 Utforming

Planert tomt for T2 tillates senket til kote +460 moh., T3 tillates senket til kote +471, og T4 tillates senket til kote +484 moh. T1 skal tilpasses omgivelsene og regulerte veger.

Bygg skal være grå eller ha mørke jordfarger.

5.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.2.1. Kjøreveg

Nye veger skal være helårs atkomstveger.

5.2.2. Annen veggrunn - grøntareal

Der det ikke er til hinder for funksjon skal annen veggrunn ha grønn utforming.

5.3. Grønnstruktur

5.3.1. Turveg - TV1

Formålet omfatter Tiltaksvegen som er del av turløypa «Strandafjorden rundt». Det er innenfor området tillat med tiltak som fremmer bruken av området som turveg, men det er ikke tillatt med tiltak som vil være til hinder for allmenhetens ferdsel.

5.3.2. Vegetasjonsskjerm - VS1

Det skal etablert en vegetasjonsskjerm med blandingsskog i regulert område for grønnstruktur-vegetasjonsskjerm.

5.3.3. Overvannstiltak - OVT1-OVT2

Områdene omfatter overvannstiltak og omlegging av eksisterende bekker i området. Dette skal gjennomføres i tråd med rapport 20493 Ål, Kleivi: Flom-, skredfarevurdering og overvannshåndtering for Kleivi Næringspark øst, utført av Skred AS, datert 2021.04.30. Dersom det eventuelt senere skal gjøres tiltak sør for planområdet, skal disse tiltakene koble seg på flomvegene som blir etablert i tråd med rapporten fra Skred AS (2021.04.30).

5.4. Landbruks, - natur- og friluftsmål

5.4.1. Friluftsmål

Friluftsområdet er lagt slik et de primært skal gi adgang til fri ferdsel langs vassdraget og Tiltaksvegen. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse i området. Det er tillatt med mindre tilrettelegging og terrengbearbeiding for å ivareta geometri og brukervennlighet av områdene til friluftsmål. Vegetasjonen skal i størst mulig grad bevares som skjerming mot næringsområdene.

Innenfor FL1 og FL2 er det tillatt med tiltak for å ivareta hensynet til naturfarer (flom/overvann). Evt. tiltak skal dokumenteres i byggesak.

6. Hensynssoner (§11-8 jf. § 12-6)

6.1. H310 Ras- og skredfare

Før bygging innenfor faresonen for skred skal det gjennomføres risikoreduserende tiltak i henhold til rapport 20493 Ål, Kleivi - Flom-, skredfarevurdering og overvannshåndtering for Kleivi Næringspark øst, utført av Skred AS, datert 2021-04-30. Tiltakene må detaljprosjekteres før gjennomføring.

6.2. H320 Flomfare

Før bygging innenfor faresonen for flom skal det gjennomføres risikoreduserende tiltak i henhold til rapport 20493 Ål, Kleivi - Flom-, skredfarevurdering og overvannshåndtering for Kleivi Næringspark øst, utført av Skred AS, datert 2021-04-30. Tiltakene må detaljprosjekteres før gjennomføring.

6.3. H570 Bevaring kulturmiljø

Den vernede kraftledning Hol-Oslo (statlig listefør kulturminne) krysser like utenfor planområdet og et av mastepunktent ligger i plangrensen. Det er innenfor hensynsonen ikke tillatt med tiltak som kan skade det vernede mastepunktet.

6.4. H370 Høyspenningsanlegg

I forbindelse med uttak under linje skal det tas kontakt med eier av linje, slik at det sikres tilstrekkelig avstand og sikkerhet i forhold til høyspentlinjen.

6.5. H740 Båndlegging etter andre lover

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynsonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynsonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

7. Bestemmelsesområder

7.1. # 1

Området #1 omfatter ny vegtrasé for Sangelivegen.

7.2. #2

Området #2 omfatter T5.1, og eksisterende Sangelivegen.

7.3. Kulturminner - #3, #4, # 5 og #6

De aktuelle kolgropene, id 284134, 284488, 286730 og 286760, som er markert som bestemmelsesområde #3, #4, #5 og #6 i plankartet kan fjernes uten krav om ytterligere arkeologisk undersøkning.

7.4. Rekkefølgebestemmelser

Før igangsettingstillatelse til tiltak innenfor området gis skal planer for vann- og avløpsløsninger, samt slukkevann være godkjent av kommunen. Tilstrekkelig kapasitet i vann og avløpsnett skal dokumenteres.

Før brukstillatelse innenfor området kan gis skal tilfredsstillende løsninger for vann og avløp, samt slukkevann være etablert.

Byggverk: Før det gis igangsettingstillatelser for nybygg skal nødvendige sikringstiltak som gjerder og skilt være etablert for permanent sikring av skrånninger/skreinter/stup.

Massehåndtering: Det skal redegjørelses for massehåndtering for tiltakene knyttet til hvert byggetrinn i rammesøknaden.

Vannmiljø: Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for tiltaket, jf. NS 3466:2009 "Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen». Denne skal omhandle hvordan vannmiljø hensyntas i anleggsfasen, jf. planbeskrivelsens kap. 4.9 Vannmiljø.

Etablering av avskjærende overvannsgrøfter skal gjennomføres før annet arbeid kan starte opp for å minimere negativ påvirkning.

Det tillates ikke tiltak innenfor bestemmelsesområde #2 før ny vegtrasé er etablert og satt i drift jf. bestemmelsesområde #1.

Før området kan tas i bruk skal krysset ved riksveg 7 utbedres til et fullkanalisert kryss i tråd med krav i vegnormalene.