

Ål kommune



Arealdelen av kommuneplanen 2023-2035

Planskildring

Datert 19.01.2024



BILDE 1. SIGNE FUGLESTEG LUKSENGARD



Innhold

1. Bakgrunn og føremål.....	2
1.1 Visjon, overordna mål og lokale føringar	2
1.2 Nasjonale forventningar	3
1.3 Regionale føringar og forventningar	3
2. Føremålet med planarbeidet	4
3. Generelt om planen	4
3.1 Planprosess og medverknad.....	4
3.2 Områdeavgrensing	5
3.3 Arealplanen.....	6
4. Hovudgrepa i planen	6
4.1 Bustader og framtidig LNF spreidd bustadbygging	6
4.2 Næring og framtidig LNF spreidd næringsutbygging.....	7
4.3 Råstoffutvinning	7
4.4 LNF område med eksisterande spreidd bustad-, nærings- og fritidsbebyggelse (LSE)....	7
4.5 Kulturlandskap.....	8
Utvalde kulturlandskap	8
KULA.....	8
4.6 Omsynssoner	8
4.7 Føresegn og retningsliner	9
5.0 Arealrekneskap/arealoversikt	9
6.0 Planreservar og bustadbehov	10
6.1 Bustadreserve.....	10
6.2 Område for framtidig LNF spreidd bustadbygging.....	10
7.0 Verknader av planen	11
7.1 Konsekvensutgreiing.....	11
7.2 Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS)	11
8.0 Vedlegg.....	12



1. Bakgrunn og føremål

1.1 Visjon, overordna mål og lokale føringar

Vedteke kommuneplan for Ål 2015-2027 er førande for planarbeidet.

«Eit levande Ål for alle» er Ål kommune sin visjon. Det er òg eit uttrykk for ein ambisjon om samfunnsutviklinga mot 2027.

Ål kommune vil at kommunen skal vere for alle. At veksten skal vere berekraftig, og at me saman byggjer eit inkluderande og godt samfunn å høyre heime i, både for fastbuande, hyttefolk og andre tilreisande.

Overordna mål:

- I Ål skal det vera godt å bu og leva
- I Ål skal alle verta sett, inkludert og respektert
- Utviklinga i Ål skal ta vare på behova til komande generasjonar
- Ål vil vera eit berekraftig lokalsamfunn, økonomisk, sosialt og miljømessig
- Ål har, og vil ha, aktive, kreative, deltakande og skapande innbyggjarar
- Ål skal vidareutvikle gode og lønsame arbeidsplassar

Revidering av arealdelen av kommuneplanen er vedtatt i kommunal planstrategi for 2020-2023. Samfunnsdelen (2014) med tilhøyrande overordna føringar for kommunens arealbruk (2021) skal leggjast til grunn ved revidering av arealdelen.



1.2 Nasjonale forventningar

Regjeringa legg kvart fjerde år fram nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging for å fremme ein berekraftig utvikling i heile landet. I nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023 legg regjeringa vekt på at me står ovanfor fire store utfordringar:

1. Å skape eit berekraftig velferdssamfunn
2. Å skape eit økologisk berekraftig samfunn gjennom mellom anna ein offensiv klimapolitikk og ein forsvarleg ressursforvaltning
3. Å skape eit sosialt berekraftig samfunn
4. Å skape eit trygt samfunn for alle

Regjeringa har bestemt at FNs 17 berekraftsmål, som Noreg har slutta seg til, skal vere det politiske hovudsporet for å ta tak i vår tids største utfordringar. Utviklingsmåla er knytt til sosial, miljømessig og økonomisk berekraft.

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, samt overordna arealføringar for kommunens arealbruk i Ål kommune, rører ved 12 av FNs berekraftsmål.



1.3 Regionale føringar og forventningar

Regionale planar som har betydning for Ål kommune:

- Regional planstrategi for Viken 2020-2024 – «Veien til et bærekraftig Viken», med seks innsatsområde:
 - Livskvalitet, velferd og like muligheter – i Viken
 - Bærekraftig og rettferdig økonomisk system – i Viken
 - Bærekraftig arealbruk, matproduksjon og ernæring – i Viken
 - Redusert klimagassutslipp og energiomlegging – i Viken
 - Helhetlig by- og stedsutvikling – i Viken
 - Miljø, økosystem og biologisk mangfold – i Viken



- Regional plan for Nordfjella med Raudafjell 2014-2025
- Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035
- Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrensar langs riksvegnettet i Buskerud Del I og II
- Regional plan for kulturminnevern
- Regional plan for kunnskapssamfunnet
- Regional vassforvaltningsplan for Innlandet og Viken 2022-2027

Statsforvaltaren i Oslo og Viken baserer sine forventningar til kommunen på Nasjonale forventningar, og i årlege forventningsbrev konkretiserer og utdjuar dei kva kommunane bør prioritere å følgje opp i sin arealplanlegging. I tillegg har Statsforvaltaren i Oslo og Viken utarbeidd ei oversikt over aktuelle forskrifter, retningslinjer, rundskriv og rettleiarar, som kan sjåast på:

<https://www.statsforvalteren.no/oslo-og-viken/plan-og-bygg/>

2. Føremålet med planarbeidet

Plan- og bygningslova §11-1 sett krav om at: «Kommunen skal ha ein samla kommuneplan som omfattar samfunnsdel med handlingsdel og arealdel». Arealdelen av kommuneplanen skal henge saman med samfunnsdelen av kommuneplanen. Ål kommune har ein samfunnsdel som blei vedtatt 20.11.2014, medan gjeldande arealdel er frå 2010. Det er derfor behov for å oppdaterte arealdelen slik at den heng saman med måla i kommuneplanen.

I samband med revidering av arealdelen så ein også eit behov for å supplere samfunnsdelen med nokre overordna arealføringar for kommunens arealbruk. Desse føringane blei vedtatt av Ål kommunestyre i sak 7/21 den 18. februar 2021.

Eit av hovudføremåla med arealdelen av kommuneplanen er å finne/setje av eigna areal til bustader og næring, samstundes som ein tek vare på kultur- og naturverdiar. Det er politisk vedtatt at det mellom anna er ønskeleg med busetjing i alle grendene og tettstader i kommunen, og at det skal vere attraktivt å busetje seg og bli verande i kommunen.

3. Generelt om planen

3.1 Planprosess og medverknad

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 møtet 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, som saman med samfunnsdelen skal danne grunnlag for arbeidet med arealdelen av kommuneplanen, 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.

Dei overordna arealføringane vart brukt 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 har det i innspelsperioden kome inn 100 innspel. Nokon av innspela omhandlar det same og nokon innspel ligg innanfor kommunedelplan for Sundreområdet. 16 innspel vart forkasta i



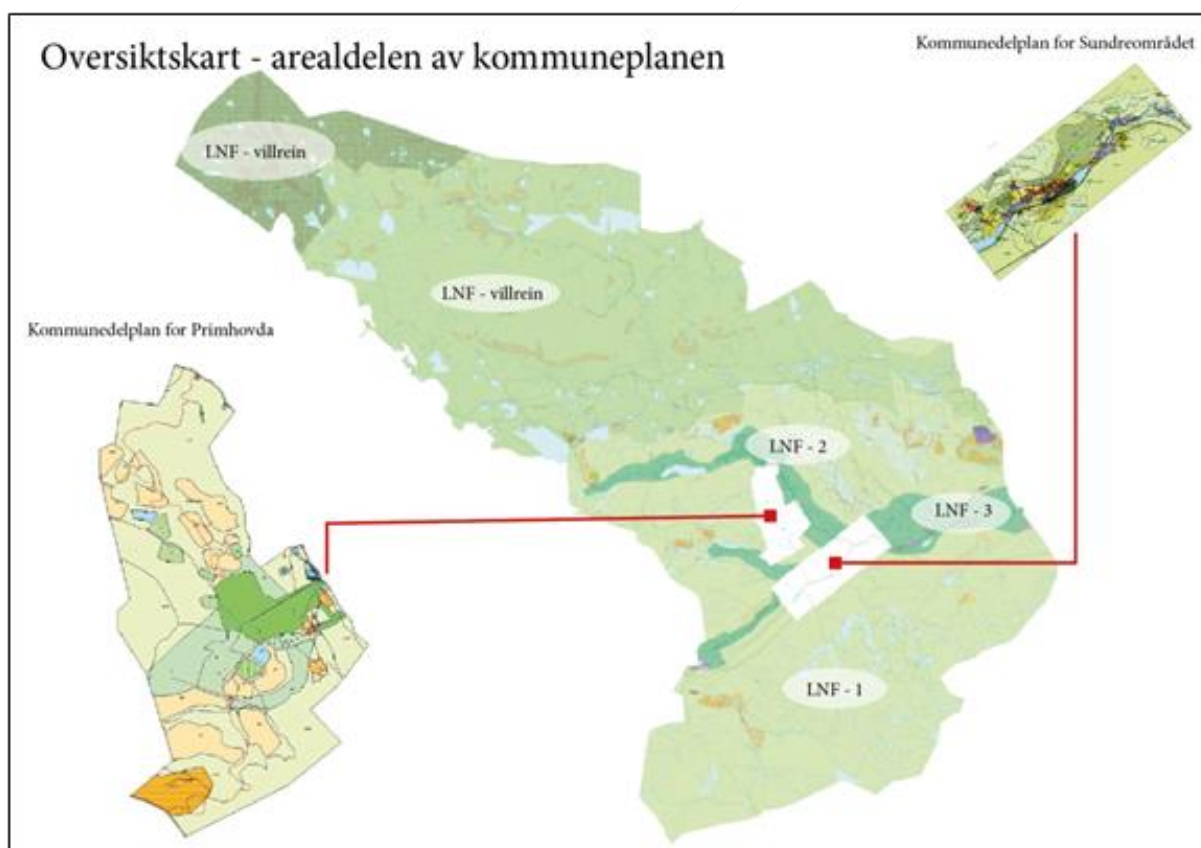
grovsilinga, resten av innspela gjekk vidare til konsekvensutgreiing. Hovuddelen av dei innkomne innspela omhandlar areal til fritidsbustader.

Administrasjonen har i samband med revideringa av arealdelen av kommuneplanen sett at det spesielt hastar å få på plass nye areal for næring/spreidd næring og bustader/spreidde bustader i grendene/tettstadene utanfor Sundreområdet. Kommuneplanutvalet valde derfor i sak 10/21 den 6. september 2021, at arbeidet med levande grender, herunder bustader og næring, skulle prioriterast. Målet var at ein kommuneplan med desse tema rullert skulle leggjast ut til offentleg ettersyn i slutten av 2022. Når kommunen har vedtatt den reviderte arealdelen vil ein ny revidering settast i gong for å handsame innspel om hytter og fortetting av hytteområde.

3.2 Områdeavgrensing

Revidering av arealdelen av kommuneplanen for Ål omfattar heile Ål kommune utanom Sundreområdet og delar av Primhovda. Sundreområdet og Primhovda er omfatta av eigne planar, Kommunedelplan for Sundreområdet og Kommunedelplan for Primhovda. Kommunedelplan for Primhovda, som hovudsakleg omhandlar utbygging av fritidsbustader, vil bli innarbeidd i arealdelen når tema fritidsbustader skal reviderast. Området satt av til alpinanlegg + botnområdet rundt Ål skisenter i kommunedelplan for Primhovda er tatt inn dette planforslaget

Område som ikkje blir revidert i denne omgangen, vil bli vidareført slik dei er i gjeldande plan med tilhøyrande planføresegn.



FIGUR 1. FIGUREN SYNER GJELDANDE KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR ÅL. KOMMUNEDELPLAN FOR SUNDREOMRÅDET OG KOMMUNEDELPLAN FOR PRIMHOVDA ER IKKJE MED I DEN EKSISTERANDE KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR ÅL.



3.3 Arealplanen

Arealdelen av kommuneplanen 2023-2035 inneheld følgjande dokument:

- Planskildring, jf. pbl § 4-2.
- Plankart
- Føresegner og retningslinjer
- Konsekvensutgreiing av innspel og samla kosekvensutgreiing (KU), jf. pbl § 4-2
- Risiko og sårbarheitsanalyse av nye område (ROS), jf. pbl § 4-3
- Planprogram, jf. pbl § 4-1
- Temakart

Arealdelen av kommuneplanen er saman med føresegnene juridisk bindande etter plan- og bygningslova § 11-6. Retningslinjene er rettleiande for administrasjonen sin sakshandsaming av enkeltsaker og reguleringsplanar. Øvrige dokument er utarbeidd for å sikre tilstrekkeleg beslutningsgrunnlag i planprosessen.

Planarbeidet er i hovudsak styrt av føresegna i plan- og bygningslova. Bruk av areal og utnytting av ressursar blir i tillegg regulert gjennom ei rekke andre lovar. Forvaltning av desse sektorlovane er ofte lagt til andre styresmakter enn kommunen og blir ivareteke gjennom planprosessen. I tillegg til lovar er det gjeve ei rekke føringar for planarbeidet frå nasjonalt nivå gjennom til dømes stortingsmeldingar og rikspolitiske retningslinjer. På regionalt nivå er det gjeve føringar gjennom fylkesplanar og fylkesdelplanar. Den kommunale planlegginga skal skje innanfor rammene av nasjonal og regional politikk, og samstundes ivareta dei lokalpolitiske ynska om arealbruk innanfor kommunen.

Arealdelen av kommuneplanen er ikkje avklarande i forhold til automatisk freda kulturminne. Det inneber at omsynet til kulturminne må ivaretakast i samband med utarbeiding av reguleringsplan for dei enkelte områda, og ved byggjesak der det er opning for utbygging utan krav om reguleringsplan, som til dømes område for spreidd bustadbygging.

4. Hovudgrepa i planen

4.1 Bustader og framtidig LNF spreidd bustadbygging

Det er eit politisk ynske å setje av attraktive areal for ulike typar bustader i grendene jf. overordna føringar for kommunens arealbruk, vedteke 18. februar 2021, og samfunnsdelen av kommuneplanen 2015-2027. Mange som ynskjer å busetje seg i ein distriktskommune ynskjer andre kvalitetar enn det eit «sentrumsnært» bustadfelt kan tilby. Forslag til arealdel reflekterer dette ved å setje av areal til bustader og nye område for LNF spreidd bustader i grendene/tettstader.

Det har i gjeldande arealdel vore opning for spreidd bustadbygging i LNF 3 – grender, men med kvoter i følgjande soner; Nordbygdene, Torpo og Opheim, Kvinnegardslia og Breie. Det er ikkje lenger opning for dette i område avsett til LNF spreidd utbygging. Plan- og bygningslova med tilhøyrande rettleiar for spreidd bustad-, fritids- og næringsbygg i LNF-område sett krav til meir detaljert lokalisering. Område som no er avsett til framtidig LNF spreidd bustadbygging (LSB) er konsekvensutgreidd. Areal som er føreslått avsett til framtidig LNF spreidd bustadbygging (LSB) er lokalisert slik at dei ikkje ligg på dyrka mark eller i beite som er i bruk. Område for spreidd bustader er hovudsakeleg ikkje lokalisert slik at dei ligg i område med ras, skred eller flaumfare. Område som ligg innanfor eit fareområde har krav om detaljreguleringsplan.



Det er berre avsett areal med arealføremål framtidige bustader i tettstaden Torpo (B51 og B52), og Leveld (B30). Årsaka til dette er at det er krav om gang- og sykkelveg mellom bustadfelt og skule.

Areal som er avsett til bustad (B) og framtidig LNF spreidd bustadbygging (LSB) er hovudsakleg plukka ut i samarbeid med grendeutval og grunneigarar. Det er viktig at areal lokalt vert sett på som attraktive for busetjing, dvs. at områda har sol og utsikt. Vidare er det viktig at grunneigar er positiv til spreidd utbygging slik at potensielle tomtekjøparar faktisk kan få kjøpt tomt innanfor området.

Dei som har fått areal avsett til bustader og framtidig LNF spreidd bustadbygging på sin eigedom er tilskrive direkte. I tillegg er områda presentert og det har komme innspel om nye areal i grendemøter i Nordbygdene 30.09.2021 og på Torpo 29.09.2021.

I samband med 2. gongs handsaming av planforslaget 18.09.2023 er det satt av to nye områder for spreidd bustadbygging, samt at område LSB50 no er satt av til reint bustadformål. B30, LSB20 og LSB30 er tatt ut av planforslaget. Område LSB41 er noko justert.

4.2 Næring og framtidig LNF spreidd næringsutbygging

Det er i dag stor etterspurnad etter næringsstomter i Ål kommune. I tråd med overordna føringar for kommunens arealbruk, vedteke 18. februar 2021 og Samfunnsdelen av kommuneplanen 2015-2027, er det sett på nye område for næring i grendene og i tilknytning til Rv. 7 i samband med revidering av arealdelen. Det har komme få innspel til nye næringsområde i samband med revideringa, men det er avsett eit større areal i Kleivi som er delt inn i fleire delområde (NÆ), og to andre mindre areal i Kleivi. Det har også blitt avsett eit større næringsområde heilt aust i kommunen ved Rv. 7, NÆ50 – Busemoen og det er avsett eit område for utviding av Torpo industriområde – NÆ51. Det er elles avsett to mindre område for næring i grendene. Det har i gjeldande arealdel vore opning for nye mindre spreidde næringsbygg i LNF 3 – grender, men med kvoter i følgjande soner; Nordbygdene, Torpo og Opheim, Kvinnegardslia og Breie. Desse sonene er nå borte og erstatta av eit areal til spreidd næringsføremål i Vats (LSN20).

I samband med 2. gongs handsaming av planforslaget 18.09.2023 er det satt av tre nye områder for næringsverksemd på Torpomoen/Torpo; NÆ52, NÆ53 og NÆ54, og område NÆ07 i Kleivi er teke ut av planforslaget. Området LSN20 er noko justert.

4.3 Råstoffutvinning

Det er i planforslaget avsett fire nye område for råstoffutvinning, tre nye område for myrjorduttak og eit område (RU53) som er vidareført frå gjeldande plan (M-3). Elles er det avsett fem eksisterande område for råstoffutvinning. Masseuttaket på Trillhustippen er satt av til LNF i planforslaget da drifta i masseuttaket er avviklet.

I samband med 2. gongs handsaming av planforslaget 18.09.2023 er det satt eit nytt område for råstoffutvinning i Heggetonlia – RU54. Områda RU40, RU50, RU51 og RU53 er tatt ut av planforslaget.

4.4 LNF område med eksisterande spreidd bustad-, nærings- og fritidsbebyggelse (LSE)

Arealet som er avsett til LNF eksisterande spreidd utbygging er i forslag til ny arealdel vesentleg redusert samanlikna med areal som er avsett til LNF 3- grender i gjeldande arealdel. Areal der det er fast busetting, gardsbruk og næringsverksemd er no ei naturleg avgrensing av desse områda.

Bygg innanfor område avsett til LNF eksisterande spreidd utbygging er hovudsakleg godkjent som enkeltsaker og ikkje gjennom reguleringsplanar. Målet er at eksisterande gardsbruk, bustader,



næringsverksemdar og fritidshus kan bestå. Føresegna for desse områda er utforma slik at desse kan ha ei forsiktig utviding innanfor bestemte rammer utan at det er krav om reguleringsplan.

Det er ikkje opning for ny spreidd utbygging i desse områda.

4.5 Kulturlandskap

Ål kommune har fire kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse: Leveld (UKL og KULA), Liagardane (viktig kulturlandskap), Skattebøl (viktig kulturlandskap), og Stølar i Ål (Breiset-Lauvdalen, KULA). Desse viktige kulturlandskapa har i planforslaget fått eigne omsynssoner med tilhøyrande retningslinjer.

Utvalde kulturlandskap

Leveld er ei fjellbygd med et aktivt jordbruk og tun på rekkje i dalsida. Landskapet er særprega av teigdelt innmark, mange steingjerde og rydningsrøyser. Smale teigar av beitemark går frå dalbotnen opp til heimstølane, i 700 – 950 meters høgde over havet. Mange aktive gardsbruk i ei lita bygd produserer mjølk og kjøt av storfe, sau og geit basert på grasproduksjon og beite på store inn- og utmarksareal. Gardstuna, med mange verneverdige bygningar, ligg på rad og rekkje langs bygdevegen oppe i dalsida. Det varierte landskapet og ulik teigbruk har gjeve ein rik og mangfaldig vegetasjon. Her finst rike myrsig og gammal beitemark, og på dei kalkfattige tørrengene veks det både fjellplanter og meir sørlege arter som flekkgrisøre, dunkjempe, hårsveve, tjæreblom, fjellbakkestjerne, fjelltimotei og fjellmarikåpe. Området har høg botanisk verdi og ei særmerkt blanding av sørlege artar og fjellplanter.

KULA

For å ivareta nasjonalt viktige landskap, har Riksantikvaren gjennomført registreringar av kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA). KULA-registeret er ikkje ein verneplan og landskapa blir ikkje freda eller verna ved at dei blir med. KULA er eit signal om at det er viktig å ta omsyn til verdiane, og skal vere eit kunnskapsgrunnlag som kommunane og andre etatar kan nytte i sin arealplanlegging. Det er viktig at landskapa fortsett er i bruk og at jorda og skogen blir drifta vidare. Vidare drift kan i mange tilfelle vere avgjerande for å ta vare på landskapsverdiane. Ein KULA-status skal ikkje stoppe utviklinga, men bidra til ei god utvikling som tek vare på verdiane. Arbeidet er gjennomført i samarbeid med Viken fylkeskommune og med involvering av kommunen. I Ål kommune er det to område som er registrert som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse: Leveld og Stølar i Ål (Breiset – Lauvdalen).

4.6 Omsynssoner

Planen inneheld fleire typar omsynssoner:

- Faresonene er mest omfattande og viser aktsemdsområde for skred- og flaumfare. I område med aktsemdsområde for skred- og flaumfare er det krav om vidare undersøkingar ved gjennomføring av ulike tiltak.
- Fareområde – høgspenningsanlegg
- Anna fare
- Skytebane
- Støysone riksveg 7 og fylkesveg
- Bandleggingssonene synleggjer område som er bandlagte etter anna lovverk.
- Sone med angitt særlege omsyn med tilhøyrande retningslinjer:
 - Leveområde villrein – Nasjonalt villreinområde



- Leveområde villrein - Randområde
- Nedslagsfelt verna vassdrag
- Prioriterte kulturlandskap
- Bevaring av naturmiljø
- Sikringssone - område for grunnvassforsyning
- Gjennomføringszone – krav om felles reguleringsplan

4.7 Føresegner og retningslinjer

Føresegnene er basert på tidligere føresegner frå gjeldande kommuneplan, men det har vore eit behov for å tilføre ein god del nye føresegner og retningslinjer. Gjeldande plan manglar tydelege føresegner/retningslinjer for mellom anna infrastruktur, bustader, LNF, LNF spreidde bustader, faresoner og nasjonalt villreinområde. Føresegner for fritidsbustader og LNF spreidde fritidsbustader A/B er vidareført frå gjeldande kommuneplan.

Det er i forslag til nye føresegner foreslått i tråd med nasjonale og lokale føringar at all bebyggelse, inkludert eksisterande og ny fritidsbebyggelse, blir tilknytt offentleg vass- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikkje vil vere forbundet med uforholdsmessig stor kostnad. Kommunen kan også krevje at bygningen skal knytast til privat avløpsledning når særlege omsyn tilseier det.

Føresegna inneheld ein tabell over reguleringsplanar som skal gjelde før kommuneplanen, samt eit føresegn om at vedtekne reguleringsplanar skal gjelde så lenge dei ikkje er i strid med kommuneplanen.

5. Arealrekneskap/arealoversikt

Tabellen under viser oversikt over arealbruk i forslag til ny arealdel av kommuneplan oppgitt i dekar etter arealkategori. Heile planområdet er på om lag 1139 km².

Arealføremål § 11-7	Noverande	Framtidig
Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
1110 – Bustader	485	214
1120 – Fritidsbustader	12 031	1526
1150 – Forretningar	3.2	
1160 – Offentleg og privat tenesteyting	83	3.3
1170 – Fritids- og turistføremål	85	2.7
1200 – Råstoffutvinning	55	262
1300 – Næring	1295	920
1400 – Idrettsanlegg	1786	
1500 – Andre typar bygningar og anlegg	154	33
1001 – Bygningar og anlegg	6.7	
1800 – Kombinertføremål bygningar og anlegg – bustad/næring		14.6
Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2010 – Veg	153	
2080 – Parkering	3.1	1.6
2020 – Bane (jernbane)	52	
Nr. 3 – Grønstruktur		
3002 – Blå/grøn struktur	4.4	
3030 – Turdrag	4.5	2
3040 – Friområde	17	41



Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift		
5100 – LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	932 km ²	
5200 – LNF areal for spreidd bustad-, fritids- eller næringsbygg (eksisterande)	30 km ²	
5210 – Spreidde bustader		197
5230 – Spreidde næringsverksemder		32
5220 – Spreidde fritidsbustader	64 km ²	
Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone		
6001 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone	93 km ²	
6500 – Drikkevatn		1.6
6700 – Friluftsområde	0.2	

6. Planreservar og bustadbehov

6.1 Bustadreserve

Kommunen har målsetnad om å snu trenden med fråflytting, og vil auke talet på innbyggjarar. Det finst ein reserve for bustadtomter i gjeldande reguleringsplanar (Tabell1). I planforslaget er det satt av fire nye områder for bustader på Torpo; B50, B51, B52 og B53. B50 og B52 er heilt nye bustadfelt, mens B51 er ein enkelt tomt og B53 er eksisterande bustader ved tidlegare Lien Landbrukskole.

TABELL 1. TAL LEDIGE REGULERTE BUSTADTOMTER PR. 01.01.2021

Reguleringsplan	År	Område	Ledige tomter
Gunnarhaugen bustadfelt	2011	Leveld	17
Votndalen bustadfelt	1989	Votndalen	5
Nyhusmoen bustadfelt	1993	Torpo	3
Bakken II bustadfelt	1991	Torpo	*12
Bakken bustadfelt	1983	Torpo	2
Sum			37

*Området er i planforslaget føreslått å settas av til friområde

6.2 Område for framtidig LNF spreidd bustadbygging

Det har vore eit mål å finne areal for spreidd busetting i alle grendene i Ål. Dette då det ofte er viktig med lokal tilhøyrse for dei som flytter attende til Ål. Det er anslått eit behov for totalt 15 – 20 spreidde bustader i planperioden på 12 år. Det er sett av meir areal og tal tomter, då det skal vere opning for val i ulike grender.

TABELL 2. NYE OMRÅDE FOR FRAMTIDIG LNF SPREIDD BUSTADBYGGING

Felt	Gbnr.	Tal nye bustadtomter
LSB10 – Øvre Ål	115/30/1 til 115/30/7	6
LSB21 - Vats	77/3	3
LSB40 - Motndalen	57/3 og 58/2	4
LSB41 - Motndalen	57/1, 57/7 og 57/4	4
LSB42 - Motndalen	57/7 og 32/6	4
LSB45 - Motndalen	48/2	1
LSB52 - Oppheim	21/15, 14/1, 21/1	2



LSB53 – Oppheim	22/78	3
LSB54 – Kringlevegen	10/14	2
SUM		29

7. Verknader av planen

7.1 Konsekvensutgreiing

Kommuneplanar med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging skal ha særskild vurdering og skildring av verknader for miljø og samfunn jf. plan- og bygningslova § 4-2. Slike konsekvensutgreiingar (KU) skal vere med i planskildringa. KU i kommuneplanen tek utgangspunkt i forhold som er vesentleg som grunnlag for vedtak. Ved revisjon av arealdelen skal det vere skilje mellom utgreiing av enkeltområde og samla utgreiing jf. forskrift om konsekvensutgreiing §§ 6 og 9. Konsekvensutgreiing av dei nye områda og samla utgreiing av planforslaget ligg som vedlegg til planskildringa.

7.2 Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS)

I plan- og bygningslova § 4-3 er det fastsatt at det skal utarbeidast ROS-analyser for utbyggingsplanar. ROS-analysen skal beskrive alle faremomenta for dei ulike arealendringane som føreslås i revideringa, kome med avbøtande tiltak og evt. merke fareområda som omsynssoner med tilhøyrande føresegnar for å sikre at farane blir vurdert i framtidige reguleringsplaner. Målet er at det ikkje gjerast vedtak om å bygge i fareområder utan at faren er tilstrekkeleg vurdert og eventuelle avbøtande tiltak er tatt med i planforslaget. ROS-analysen skal vere eit verkemiddel for å førebygge og avverje skade på liv, helse, miljø og materielle verdiar.

ROS-analysen er det faglege grunnlaget for å førebygge arealdisponering som skapar ny eller auka risiko og sårbarheit gjennom eit godt kunnskapsgrunnlag for avgjerdestakarar. Analysen viser de risiko- og sårbarheitsforhold som er av betydning for om foreslått arealbruk og planar er eigna til formålet. Analysen omfattar også aktuelle tiltak som kan bidra til å redusere risiko som følgje av planlagt utbygging og arealbruk. Analysen skal bidra til å ivareta samfunnstryggleik og beredskapsmessige tilhøve i tilknytning til planprosessen og bidra til auka bevisstheit om planområdet og planens innhald, i høve til risiko og samfunnstryggleik.

ROS-analysen omfattar dei enkelte innspelsområda og er nærare bekrevet og vurdert i ROS-analysen (Vedlegg). ROS-analysen er gjennomført basert på Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin temaretteljar – *Samfunnstryggleik i kommunen si arealplanlegging (2017)*. De aktuelle uønska hendingane og risikoforhold som er identifisert er vurdert i forhold til liv og helse, stabilitet og materielle verdiar.

SAMNSYN	KONSEKVENSAAR		
	Små	Middel	Store
Høg (> 10%)			
Middels (1-10%)			
Låg (< 1%)			



8. Vedlegg

Konsekvensutgreiing og samla vurdering
Risiko- og sårbarheitsanalyse av dei nye områda
Plankart + temakart
Føresegner og retningsliner



9. Sakshandsaming

1. gongs handsaming

Kommuneplanutvalet har behandla sak 5/2023 i møte den 11.04.2023

Behandling:

Det var ingen nye framlegg.

Votering: Rådmannens innstilling vart samrøystes vedteken.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslovas § 11-14 vert forslag til ny arealdel av kommuneplanen 2023-2035 - PlanID 2020002 med tilhøyrande planskildring og føresenter, lagt ut på offentleg ettersyn og høyring etter at følgjande endringar er gjort:

1. Innspel frå Øygard AS datert 30.09.2021, vert konsekvensutgreidd og lagt inn i planforslaget.
2. Faresone for skred og flaum vert lagt inn i hovudplankartet.

2. gongs handsaming

Kommuneplanutvalet har behandla sak 11/2023 i møte den 18.09.2023

Behandling:

Votering:

Følgjande framlegg frå Tore Bøygrad (AP) fekk 3 røyster (1 H, 1 SP Ivar Brevik og 1 AP Tore Bøygard): Området NÆ07 vert ikkje teke ut av planen.

Fleirtalet på 4 (1 SV, 1 AP Solveig Vestenfor og 2 SP Ole Egil Trinrud og Ola Terje Oleivsgard) røysta for rådmannens framlegg om å ta ut området NÆ07 frå planframlegget.

Følgjande omforeinte framlegg til endringar i plankartet vart samrøystes vedteke:

Området LSB30 vert teke ut av høyringsframlegget og området RU54 vert redusert (ta ut myr og sjeldne naturtypar/artar) og teke med i høyringsframlegget.

Følgjande omforeinte framlegg til endringar i planføresegnene vart samrøystes vedteke:

pkt. 2.4.4 bokstav h): .. gjeld i nedbørfeltet til Votna.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslovas § 11-14 leggjast forslag til ny arealdel av kommuneplanen 2023-2035 - PlanID 2020002 med tilhøyrande planskildring og føresegner, ut på 2. gongs offentleg ettersyn og høyring etter at følgjande endringar er gjort:

Følgjande nye områder som skal innarbeidast i plankart, planskildring, føresegner jf. KU:

- LSB53
- LSB54
- NÆ54



- NÆ52
- NÆ53 justert jf. KU
- FTU20
- GS43
- GS42
- GS52
- TD41
- RU 54 (justert utan myr og sjeldne naturtypar/artar)

Føresegner:

- Siste punktum i § 1.1.1. flyttast frem til etter første punktum.
- 1.1.1 supplerast med ein retningsline under 1.1.1 som forklarar når ein reguleringsplan er i motstrid med KPA eller ikkje.
- § 1.2 supplerast med nytt ledd: «*For bustader og fritidsbustader er det krav til utarbeiding av reguleringsplan frå tre eller fleire einingar.*».
- § 1.2: punkt 2, 3 og 4 tas ut av føresegna.
- Nytt ledd i føresegn § 1.3, «*Unntak frå plankrav og utbygging av LNF-område er berre tillate utanom omsynssoner for flaum- og skredfare.*»
- Nytt punkt § 1.3; «*oppretting av grunneigedom i område avsett til LSB og LSF –B jf. §§ 2.4.4 og 2.4.5*»
- § 1.3.1 punkt 3 endrast til mindre tiltak for friluftsliv.
- Nytt ledd i § 1.6: «*Det skal ikkje gjennomførast tiltak som kan medføre at miljømåla i vassforvaltningsplanane ikkje nås*»
- § 1.6 Byggegrensa i byggeområda endrast frå 30 meter til 50 meter
- § 1.6; «*...utførast arbeid eller tiltak som nemnt i pbl § 20-1 ledd 1 bokstav a, b, d, e, g, k, l, m og j før området inngår i reguleringsplan.*» endrast til «*..byggjast eller setjast i verk nye bustadbygg, næringsbygg, fritidsbygg, vegar, masseuttak, landbruksvegar og masseuttak knytt til landbruket før arbeidet er i samsvar med godkjent reguleringsplan.*».
- § 2.1.3 supplerast med eit nytt ledd: Avkøyeringar frå riks- og fylkesvegar «*Avkøyeringar frå riks- og fylkesvegar a) spreidd utbygging må ikkje kome i konflikt med vedteken fylkesdelplan for byggegrenser og avkjørsler langs riksvegnettet.*».
- § 2.1.7, stryke tredje og fjerde ledd
- § 2.1.8 supplerast med følgjande: «*«Område der det ikkje er vidare plankrav må likevel handsamast etter føresegnene i kulturminnelova. Regionalt kulturminnevernmynde må ved tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminne, som nemnt i Kml. §3 første ledd, tidlegast mogleg få saka til uttale. Ved konflikt mellom tiltak og automatisk freda kulturminne kan det søkjast om dispensasjon frå verneføresegnene, jamfør §8. Kulturminnevernmyndet avgjer då om og i tilfelle på kva måte tiltaket kan setjast i verk.*»
- § 2.2.3.1 supplerast med ein ny bokstav «*Det er opning for å ta ut massar innanfor område NÆ51*»
- Nytt føresegn §2.2.3.4 Rekkefølgekrav «*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 reguleringsplanen takast opp til ny vurdering og det skal gjennomførast ny trafikkanalyse før vidare utbygging kan tillatast.*»
- § 2.2.4 nytt ledd «*Ved ein eventuell utviding av masseuttaket i reguleringsplan for Torpo industriområde og masseuttak planID 2009006 skal det gjerast ein ny støyutgreiing av området.*».



- §2.2.6 fjerde setning endras til «...ikkje liggje visuelt eksponert eller i omsynssone for flaum- og skredfare.»
- § 2.4.1 fyrste setning bokstav c supplerast med «truga naturtypar».
- § 2.4.2 bokstav b og c gjerast om til retningsliner
- § 2.4.4, bokstav j endrast til «Tiltak innanfor desse sonene skal sendast kulturminnemyndet for uttale før løyve kan gis, jf. kulturminnelova § 8.»
- § 2.4.4 bokstav h): .. gjeld i nedbørfeltet til Votna
- § 2.4.5.2 andre setning endras til «...ikkje liggje visuelt eksponert eller i omsynssone for flaum- og skredfare.».
- føresegn § 2.2.7 supplerast med eit nytt ledd; «*Område satt av til idrettsanlegg i Ål skisenter skal nyttast til alpinformål om vinteren og landbruk om sommaren.*».
- §§ 3.1.1 og 3.1.2 supplerast med «*Det er krav om fagkyndig kompetanse for dei vurderingar og utgreiingar av fare som skal gjerast før det kan gjerast tiltak i omsynssoner for skred og flaum.*»
- Nytt føresegn for omsynssone H740; «*det er ikkje opning for nye bygningar innanfor omsynssona. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innanfor omsynssona skal på forhand avklarast med leidningseigar.*»
- § 3.3.1; ordlyden i retningslina endrast «bør» til «skal»
- Reguleringsplanen for Svarteberg skiheis planID 1982003 leggjast inn i oversikten i § 4.1

Plankart:

- Område B30 tas ut av planforslaget.
- Område LSB20 tas ut av planforslaget.
- Område LSB30 tas ut av planforslaget.
- Område LSB50 endrast til arealformål bustad samt at det settes av ein ny vegtilkomst til området.
- Område LSN20 arronderast slik at omdisponering av «dyrka mark» vert redusert.
- Område LSB41 arronderast slik at omdisponering av «dyrka mark» vert redusert.
- Område RU40, RU50, RU51 og RU53 tas ut av planforslaget
- Område namn på dei forskjellige omsynssonene for fare skal vises i plankartet, samt endre på feil i teikneforklaringa.
- Utarbeidast eit plankart som inneheld alle områda med omsynssone – faresone.
- Område KBA50 arronderast slik at dyrka marka blir satt av til LNF.
- Område NÆ07 tas ut av planforslaget
- Omsynssone for Statnett sine anlegg endrast til omsynssone H740
- Avkøyring frå Rv. 7 til NÆ50 teiknas inn i planforslaget.
- Avkøyring frå Rv. 7 til ABA50 teiknas inn i planforslaget.
- Endre arealformål på Tveito skule til bustadformål
- GS 50 takast ut av planforslaget
- Deler av eigedom 10/34 endrast til bustadføremål.

Planskildring:

- Oppdatere tema råstoffutvinning.
- Oppdatere planskildring ifht. at deler av KDP Primhovda ligger inne i planforslaget.



Konsekvensutgreiing:

- Rådmann tilrår at konsekvensutgreiinga supplerast med ein vurdering av samla verknader på Rv. 7
- Rådmann tilrår at konsekvensutgreiinga supplerast med ein vurdering av korleis dei nye områda vil påverke trafikken på Rv. 7.

Administrasjonen får elles mynde til å oppdatere planmateriale som KU, planskildring, plankart og planføresegner i samsvar med de føreslåtte endringane.

3. gongs handsaming

Kommuneplanutvalet har behandla sak 4/2024 i møte den 08.01.2024

Behandling

Eit mindretal på 4 (2H, 1 FrP, 1 V og 1 Sp (Solveig Løkensgard Arnegard)) røysta for følgjande framlegg frå Knut Einar Haug (H): Saka vert utsett

Fleirtalet røysta for å handsame saka no.

Eit mindretal på 4 (2H, 1 Frp og 1 Sp (Ola Terje Oleivsgard)) røysta for følgjande framlegg frå Knut Einar Haug (H): Setninga 'Eksisterande vegar skal ikkje opnast for trafikk før 1. juni (jf. § 3.1.3 regionalplan for Nordfjella)' vert stroke. Fleirtalet på 5 (2 Ap, 1 SV, 1 V og 1 Sp (Solveig Løkensgard Arnegard)) røysta for å behalde denne setninga

Fleirtalet på 5 (2H, 2 Sp og 1 Frp) røysta for følgjande framlegg til ny ordlyd i føresegna § 1.6 Byggeforbod langs vassdrag frå Ola Terje Oleivsgard (Sp): I område målt 100 meter frå strandlina (målt i horisontalplanet og ved gjennomsnittleg flaumvasstand) langs vatn over 100 daa, og vassdraga Sundåni, Kulu, Ridøla, Kvinda, Sireåne, Heståne, Løkbekken, Lya, Votna og Hallingdalselva, skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal vurderast om oppføring av nye bustadbygg, fritidsbygg eller masseuttak knytt til landbruket treng eigen reguleringsplan i denne sona. Det kan etablerast bygningar, mindre anlegg, vegar og opplag som er naudsynt for landbruk, fiske, fangst eller akvakultur. For bekkar og mindre elver merka på plankartet er grensa 50 meter. I eit 10-metersbelte langs vasskanten skal det vere vegetasjon, jf. lov om vassdrag og grunnvatn.

Eit mindretal på 2 (1 SV og 1 V) røysta for rådmannens framlegg til ordlyd om byggeforbod langs vassdrag.

Eit mindretal på 2 (2 Ap) røysta for følgjande framlegg til alternativ ordlyd til 2. setning i framlegget frå Sp: For nye bustadbygg, fritidsbygg og masseuttak knytt til landbruk i denne sona er det krav om godkjent reguleringsplan.

Følgjande framlegg frå ordførar til tillegg i § 2.1.3 i føresegnene vart samrøystes vedteke: (t.d. vedovn o.l.)

Følgjande framlegg frå Knut Einar Haug (H) vart vedteke med 5 røyster (2 H, 2 Sp og 1 Frp): NÆ 07 vert teke inn att i plankartet. Mindretalet på 4 (2Ap, 1 SV og 1 V) røysta i mot å ta inn att dette området.



Mindretalet på 4 (2 H og 2 Sp) røysta for følgjande framlegg frå Knut Einar Haug (H): Ta inn att området LSB30. Fleirtalet på 5 (2 Ap, 1 SV, 1 V og 1 Frp) røysta mot å ta inn att dette området.

Følgjande framlegg frå Solveig Løkensgard Arnegard (Sp) om presisering vart samrøystes vedteke: Gangveggar på strekningar langs Nordbygdvegen skal følgje Nordbygdvegen.

Mindretalet på 1 (1 Sp) røysta for følgjande framlegg frå Ola Terje Oleivsgard (Sp): Tillegg i §2.2.7 i føresegnene: Innanfor området kan det oppførast bygg og anlegg som har tilknytning til bruken av området som idrettsanlegg. Fleirtalet på 8 røysta mot å ta inn dette tillegget.

Vedtak:

Kommuneplanutvalet er kjent med merknadene til 2. gongs høyring/offentleg ettersyn av arealdelen av kommuneplanen 2023 – 2035. Med bakgrunn i merknadene vedtek kommuneplanutvalet å gjere desse endringane i planforslaget:

Plankart:

- Eldre myrjorduttak satt av til eksisterande råstoffutvinning endrast til LNF formål.
- LSB53 justerast slik at området ligg utanfor aktsemdsområde for snøskred.
- SB54 justerast slik at det ligg utanfor aktsemdssoona for flaum.
- TD50 justerast slik at turvegen gjennom eigedom 10/37 kan flyttast heilt nord på eignedomen.
- Statsnetts leidningsnett teiknast inn med omsynssone H740, samt at det leggjast inn ein ytterlegare omsynssone (H740) sør for eksisterande leiingstrase.
- Område mellom Svarteberg og idrettsanlegg i vest som ikkje er inne i planforslaget blir no sett av til LSE.
- U5 i KDP for Primhovda leggjast inn i plankartet som fritids- og turistformål.
- Areal på om lag 455 kvm ved Ål skisenter endrast frå idrettsanlegg til LSE.
- Områdenamn for Ål skisenter endrast frå BIA til IDR.
- Område NÆ 07 vert teke inn i plankartet

Planføresegn:

- Ledd 1-2 og 5-8 i retningsline under § 3.3.2 Leveområde villrein – Nasjonalt villreinområde også leggjast til retningsline under § 3.3.3 Leveområde villrein – Randområde.
- Retningsliner i føresegn § 3.3.2 og § 3.3.3 supplerast med følgjande nye ledd:
 - Løypekøyring skal stanses midlertidig når det er fare for konflikt med villrein i området (jf. § 2.1 regionalplan for Nordfjella).
 - I randområder og nasjonalt villreinområde skal det ikkje gjennomførast militær øvingsaktivitet, som feltøvingar og lågtflyging, som er i konflikt med villreinen. Dette er særleg viktig i vinterhalvåret og i kalvingstida. Planlegging og gjennomføring av øvingar i desse områda skal avklarast med dei berørte kommunane, SNO/Fjelloppsynet og villreinnemnda og villreinutvalet (jf. regionalplan for Nordfjella § 2.3).
 - Restaurering av landskapskadar for å reetablere trekkveggar for villrein knytt til regulerte vassdrag kan bli satt i gang etter nærmare vurdering og planlegging (jf. § 2.7 regionalplan for Nordfjella).
- Retningsliner i føresegn § 3.3.2 supplerast med følgjande nytt ledd: Det skal ikkje anleggast nye vegar i nasjonalt villreinområde. Eksisterande vegar skal ikkje opnast for trafikk før 1. juni (jf. § 3.1.3 regionalplan for Nordfjella).
- Føresegn § 2.4.1 e endrast til «Det er ikkje tillate med oppretting av nye bustader, næringsbygg eller fritidsbygg innanfor omsynssoner for flaum- og skredfare».
- Føresegn § 3.1.4 flyttast til § 3.4 Sone for bandlegging.
- §§ 3.1.1 og 3.1.2 supplerast med «Det er krav om fagkyndig kompetanse for dei vurderingar og



utgreiingar av fare som skal gjerast før det kan gjerast tiltak i omsynssoner for skred og flaum.»

- Føresegn § 3.1.4 flyttast til § 3.4 Sone for bandlegging.
- Føresegn for område avsett til fritids- og turistformål rundt Ål skisenter der formålet er utleigeiningar i tidligare KDP for Primhovda.
- Nytt føresegn: «Jordlovas §§ 9 og 12 skal framleis gjelde for areal satt av til idrettsanlegg i Ål skisenter.».
- § 2.2.7 andre ledd supplerast med følgjande: «Nye bygg innanfor Ål skisenter må ikkje kome i konflikt med drift av alpinanlegget eller landbruksdrift.».
- Ordlyden i § 2.3.1 tredje punktum endrast til «Tur- og sykkelstigar kan etablerast på ein skånsam måte».
- Endring av § 1.3 siste punkt: LSF – B og jf. § 2.4.5 tas ut.
- Tillegg i §2.1.3: (t.d. vedovn o l)
- Ny ordlyd i §1.6 om byggeforbod langs vassdrag : I område målt 100 meter frå strandlina (målt i horisontalplanet og ved gjennomsnittleg flaumvasstand) langs vatn over 100 daa, og vassdraga Sundåni, Kulu, Ridøla, Kvinda, Sireåne, Heståne, Løkbekken, Lya, Votna og Hallingdalselva, skal det takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal vurderast om oppføring av nye bustadbygg, fritidsbygg eller masseuttak knytt til landbruket treng eigen reguleringsplan i denne sona. Det kan etablerast bygningar, mindre anlegg, vegar og opplag som er naudsynt for landbruk, fiske, fangst eller akvakultur. For bekkar og mindre elver merka på plankartet er grensa 50 meter. I eit 10-metersbelte langs vasskanten skal det vere vegetasjon, jf. lov om vassdrag og grunnvatn.

Konsekvensutgreiing:

- KU for LSB53 oppdaterast med bakgrunn i fare for snøskred.

Planskildring:

- Nytt kapittel 9: Politisk handsaming – protokoller.
- Oppdatere arealrekneskap etter endringar i plankartet.

Ål kommune går til mekling med Statsforvaltaren i Oslo og Viken og Statens vegvesen.