



SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/2723

GNR 167 BNR 451 M. FL. - REGULERINGSPLAN MEDALEN CAMPING

Saksbehandler: Jostein Harm	Arkiv: GNR 167/451
Saksnr.: Utvalg	Møtedato
32/18 Hovedutvalget for næring og drift	26.04.2018

Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 og vedtar å legge reguleringsplan for Medalen Camping på gnr 167/451m.fl. med planID 2015002 på høring og offentlig ettersyn.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 26.04.2018 sak 32/18

Behandling:

Frode Haugen (H) ber om at hans habilitet vurderes på grunn av rolle som daglig leder i HAGAS. Frode fratrer møtet under behandling av hans habilitet. Enstemmig vedtatt som inhabil, på grunn av ledelse HAGAS.

Felles forslag:

Ordet hensynssoner i forhold til grunnvannsforsyning byttes ut med klausuleringsbestemmelser, i kapittel om vann og avløp.

Rådmannens forslag til vedtak med tillegg, enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drifts vedtak:

Hovedutvalg for næring og drift viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 og vedtar å legge reguleringsplan for Medalen Camping på gnr 167/451m.fl. med planID 2015002 på høring og offentlig ettersyn.

Ordet hensynssoner i forhold til grunnvannsforsyning byttes ut med klausuleringsbestemmelser, i kapittel om vann og avløp.

Saken avgjøres av Hovedutvalg for næring og drift

Vedlegg

- Vedlegg 1 – Oversiktskart 1:50.000
- Vedlegg 2 – Forslag til plankart datert 11.04.18

- Vedlegg 3 – Forslag til bestemmelser datert 11.04.18
- Vedlegg 4 – Planbeskrivelse datert 11.04.18
- Vedlegg 5 – ROS-analyse datert 06.02.18
- Vedlegg 6 - Rapport – Flomvurdering datert 22.12.17

Saksutredning

Konklusjon

Forslag til reguleringsplan for Medalen Camping vurderes godt nok utredet til at rådmannen anbefaler at den legges ut til offentlig ettersyn og høring.

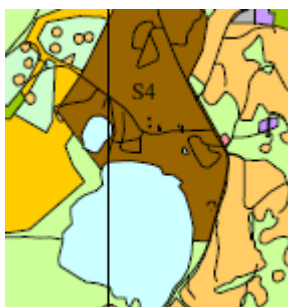
Bakgrunn

Grunneier i området er Kristian Tunhøvd Medalen og Helje Medalen. Planforslaget er utarbeidet av Kongsberg Prosjektservice v/ Marit Kleivedalen og ar plan og landskap v/ Anne Ribberud på oppdrag fra grunneiere. Området ligger rett nord for Haglebuvannet og omfatter eksisterende campingplass og noe areal rundt. Formålet med planen er å legge til rette for å utvide eksisterende campingplass med faste campingplasser, «drop-in»- plasser, leke- og aktivitetsområde samt å utvide området som senterområde med butikk, utleieleiligheter og restaurant/kafe.

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 28.05.15 og varslet oppstart høsten 2015. Den gangen omfattet planområdet både Haglebu Camping og Haglebu Turistheim og ble varslet under navnet «Haglebu Feriesenter». Nytt varsel ble oversendt myndighetene i august 2016 da det ble gjort endringer i planavgrensningen, og planen ble varslet under navn Medalen Camping. Forslagstiller har mottatt innspill til planen. Disse er kommentert i planbeskrivelsen.

Planstatus og overordnede føringer

Det er ikke noen gjeldende reguleringsplan for området i dag. Området er avsatt til sentrumsformål, S4, i ny gjeldende kommuneplan. I planbestemmelser og retningslinjer som gjelder for sentrumsformål, står det bl.a.at «*det skal etableres møteplasser som innbyr til felles leik og opphold*».



Campingplassen ligger på et ganske flatt parti ned mot vannet. Mot vest stiger terrenget jevnt mot setervollen. Det er et deltaområde med elveavsetning av sand, grus og morenemasser.

Arealformål, utnyttelse og byggehøyder

Planområdet er i hovedsak foreslått regulert til campingplass, landbruk, friluftformål og kombinert formål forretning/utleieleiligheter og lager.

Under kombinert formål (gult/hvitt på reguleringskartet) er det planer om å bygge et nytt bygg med butikk og kafe/restaurant i 1. etasje og med utleieenheter i 2. etasje. Bygget planlegges utformet som en hestesko med lekeplass midt i. Det harmonerer godt med bestemmelsen om å etablere møteplasser for felles lek og moro som står nevnt under sentrumsformål i ny kommuneplan.

Innenfor kombinert formål forretning/utleie/lager foreslås en utnyttelse på 60 % hvor areal til parkering ikke er medregnet. Det er foreslått en tillatt mønehøyde på inntil 9 meter og gesimshøyde inntil 8 meter. Bebyggelsen kan ha maks to etasjer med mulighet for innredning i loftsetasjen ved å tillate ark i deler av takflaten. Største bygg skal ikke overskride 800 kvm BYA.

På områdene avsatt til camping (BC1, BC2, BC3 og BC4) er det noen steder lagt opp til faste plasser for de som har vogn stående hele året eller store deler av året, og noen steder lagt opp til plasser for de som skal være et døgn eller noen få døgn. I BC1 planlegges i tillegg en møteplass med benker og bål plass og mulig nytt toalettanlegg på inntil 60 kvm BYA med gesimshøyde inntil 3 meter og mønehøyde inntil 5 meter. BC2 er for en stor del utnyttet til campingplass i dag. Deler av området omreguleres til utbyggingsformål, forretning mm. Her tillates oppført sanitær/toalettanlegg på maksimalt 60 kvm BYA og gesimshøyde inntil 3 meter/mønehøyde inntil 5 meter. I BC3 er det planer om å tilrettelegge for lek og ballspill med møteplasser ved eksisterende båthus ved vannet. Det er også tenkt å tilrettelegge for teltplasser. Her tilrettelegges det også for å bygge et båthus på størrelse med det eksisterende (maks 30 kvm BYA). I BC4 planlegges det å opparbeide til campingplass og sanitæranlegg med engen tømme plass for bobiler. For sanitæranlegg foreslås det maksimalt bebygd areal på 500 kvm og gesimshøyde på maksimalt 3,5 meter og mønehøyde inntil 7 meter.

Adkomsten til området vil være som i dag. Se for øvrig under innspill fra Statens vegvesen.

Vann og avløp

Medalen camping er tilknyttet Haglebu vann og avløpsselskap. Innenfor planområdet ligger et område for grunnvannsforsyning. Det er laget en hensynssone rundt dette området slik at faren for å forurense/ødelegge minimeres.

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det er utarbeidet en ROS-analyse for området.

Området er innenfor aktsomhetsområdet for flomfare. Det er utarbeidet en egen flomrapport. Det er ikke skredfare i området.

Konklusjonen i flomrapporten er at en større del av planområdet er dekket av faresone for både 20- og 200-årsflom. En sone på 20 meter mellom elvekant og ny bebyggelse er vurdert tilstrekkelig basert på kravene i TEK17. Dersom det planlegges bebyggelse innenfor faresonene må det utføres risikoreduserende tiltak i henhold til aktuell sikkerhetsklasse. Det kan bl.a. innbefatte økning av planeringshøyde og etablering av flomvoller. Det beste tiltaket vil være å plassere bebyggelsen utenfor faresonen.

Innenfor flomsonene på campingområdene BC1 er det kun tillatt med døgnplasser.

Noen eksisterende vogner ligger innenfor flomsone i BC2. For dette området tillates planeringshøyden hevet. I BC3 foreslås det å tillate oppfylling innenfor byggegrense for å sikre området mot 200-års flom.

Natur, miljø og naturmangfoldloven

Området ligger i utkanten av Haglebuseter og vollen på setra. Setervollen er omtalt i «Nasjonalt register av verdifullt kulturlandskap i Buskerud» av 1999 og karakterisert med høy kulturlandskapsverdi. Flenta tilhører et verna vassdrag med føringer om vern i en bredde på 100 meter. Det har vært befaringsbesøk med ansatte i Buskerud Fylkeskommune og planlegger/hjemmelshaver, og Fylkeskommunen har foreslått hensynssonen slik den er tegnet inn på reguleringskartet. Ny bebyggelse vil ikke komme betydelig nærmere Flenta enn eksisterende bebyggelse på campingplassen. Myrområdet langs Flenta bevares. Byggegrense mot Haglebuvannet er foreslått til 50 meter med unntak hvor eksisterende utleiehytter ligger. Miljødirektoratets naturbase har to registreringer med «særlig stor forvaltningsinteresse» innenfor planområdet. Det er dvergspett (fugl) og stivstarr og setersyre (i strandkanten ved Haglebuvannet). Alle registreringene er karakterisert som livskraftige i artsdatabasen. Artsbanken har 8 registreringer innenfor området som karakteriseres som livskraftige i artsbasen. Det er ikke funnet registreringer av rødlistede arter innenfor planområdet. Det er gjort en grundig vurdering etter naturmangfoldloven i planbeskrivelsen, og det konkluderes med at de miljømessige konsekvensene av tiltaket anses som begrenset, utbyggingsmetodene er utprøvd og skadeomfanget ansees å være lite. Lokaliseringen av utbyggingsområdene er gjort ut i fra en målsetting om best mulig å ivareta natur og landskapsmessige forhold.

Det er opparbeidet en natur- og kultursti som er tilrettelagt for rullestol og barnevogner fra campingplassen. Ellers er det fine turmål som Haglebunatten og merke løyper til DNT-hytter i nærheten. Det tilrettelegges for tilgjengelighet til strandsonen. Vinterstid er det oppkjørt løype fra campingplassen.

Eksisterende skiløypetrase er regulert med en bredde på 5 meter. Skiløypa går over hensynssone grunnvannsforsyning. Her kan det ikke gjøres ytterligere tilrettelegging for skiløype.

Kulturminner

Planområdet er arkeologisk registrert og det er gjort funn av en kullgrop. Vedtak om dispensasjon fra kulturminneloven er lovet når planen legges ut til offentlig ettersyn. I strandkanten ved Haglebuvannet ble det funnet en grav på 1900-tallet med rikt gravgods. Den er fra 700-tallet og ligger som post på kulturstien som starter på campingplassen.

Merknader/innspill til planlegger etter oppstartsvarsel

Innkommne merknader/innspill er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen. Rådmannen vurderer derfor at merknader fra varsel om oppstart er tatt til etterretning og innarbeidet i planforslaget.

Fylkesmannen i Buskerud

De påpeker at det må sikres lekeareal for barn, ha trafikksikre løsninger, ta hensyn til natur, landskap og friluftsliv, ha god etisk utforming av bygg, ha egne arealformål for vassdrag,

skiløyper og turstier med byggegrenser, ha miljøvennlig alternativ til oppvarming og ha krav til støy i bestemmelsene.

Planlegger skriver at lekeareal er medtatt i planen, at det er lav fart innenfor planområdet og oversiktlig adkomstvei, at grøntbeltet er sikret langs vann og vassdrag, at god estetisk utforming av bygg er ivaretatt i bestemmelsene, at skiløyper og turstier er egen formål, at det er byggegrense mot vei og Haglebuvannet og at det er vurdert som ikke støyutsatt. De skriver også at omfanget av planen er vurdert for liten til at det kan lønne seg med alternativ energikilde.

Buskerud Fylkeskommune

De skriver at det er en grav fra 700-tallet innenfor planområdet, anbefaler å utvide LNF-området til å omfatte hele setervollen, anbefaler å bevare deler av området gjennom hensynssoner.

Planlegger kommenterer at øvre del med løe bevares med hensynssone c)bevaring kulturmiljø hvor gammel løe kan erstattes.

Statens vegvesen

De skriver at ny utbygging bør være godkjent i kommuneplanen og vurdert i forhold til samordnet transportplan, at det må være frisisiktsoner i kryss mot fylkesveien, at det er bratt avkjøring og at det må være dokumentasjon av trafikkmessige virkninger.

Planlegger skriver at planen behandles etter at ny kommuneplan er vedtatt og da er det samsvar, det er lagt inn rekkefølgekrav om rydding i kryss, adkomsten endres ikke fra i dag og at det må påregnes en del mer trafikk med flere brukere og utvidet tilbud. De skriver videre at adkomstveien og parkeringsplassen er oversiktlig og at det ikke anses at det er problemer med håndtering av økt trafikk. Det vil være bom inn på området som er stengt på natta.

Mattilsynet

Skriver at det bør legges til rette for felles vann og avløpsløsninger inne på området, at vannkildene må sikres under utbygging og at det ikke må etableres aktivitet innenfor områdene ved kildene. Planlegger skriver at det ikke er tillatt med innlagt vann i tilbygg og at det er lagt inn i bestemmelsene, før det kan gjøres tiltak / utbygging i område BC4 og kombinert formål BKB skal det foreligge en risikovurdering vedrørende mulig forurensing av drikkevann.

NVE

De skriver at flomfare må utredes. Det er laget en omfattende flomvurdering, se vedlegg.

Berit Jelstad og Ragnhild Jelstad Rasch

De ønsker ikke camping innenfor området delområde 1, ønsker ikke økt trafikk i nærområdet, område 1 og 2 bør opprettes som buffersone mot setervoll og kulturlandskap og stiller spørsmål ved om det er behov for konsekvensutredning.

Planlegger skriver at området for camping er redusert til nedenfor adkomstvei til hytte etter varsel om oppstart, at noe økt trafikk må påregnes, at deler av området foreslås regulert til landbruk med hensyn kulturmiljø og at det er samsvar med overordnet plan, men allikevel laget en enkel konsekvensutredning.

Jens Boldingh Debernard

Han ønsker ikke forringelse av området rundt Haglebusetra, ønsker ikke campingområde 1 som skille mellom vannet og setervollen, ønsker ikke større terrenginngrep for tilrettelegging for campingvogner.

Planlegger skriver at deler av området foreslås regulert til landbruk med hensynssone kulturmiljø, at grøntområde mot vann er ivaretatt med turveg og grøntdrag avsatt til friområde, at terrenget er forholdsvis flatt så store terrenginngrep ikke bør være nødvendig og at det forutsettes en skånsom hogst i nye campingområder.

Gunnar Holth

Han skriver at det blir reduksjon av bruksverdien ved utbygging, at det blir økt trafikk, støy og forurensing, at det blir reduksjon i nærturområdene, reduksjon av naturopplevelsene og opprinnelige verdier, at felt 5 bør utgå av hensyn til miljø for Flenta, at felt 1 må utgå av hensyn til etablerte brukere og dagsturister, at etablert del av felt 6 må flyttes og at felt 2 (aktivitetsområdet) bør utgå av hensyn til nærliggende hyttenabo og setervoll.

Planlegger skriver at de vil få økt tilgang til aktiviteter, møteplasser og leikeområder og at det også kan defineres som økt bruksverdi, at økt trafikk må påregnes, at det søkes å få til gode møteplasser innenfor planområdet og langs kulturstien, at omfanget av felt 5 er redusert, at det i felt 1 opparbeides og såes til med tilrettelegging langs vannet med tursti til allmenn bruk, at camping opprettholdes i felt 6 og at området 2 tilrettelegges for aktiviteter fortrinnsvis for barn og unge.

Kristin Moksnes

Hun ønsker buffersone med vegetasjon mot området 3 og 5 pga. utsikt.

Planlegger skriver at dette er ivaretatt i planbestemmelsene ved at det ikke er tillatt med flatehogst og at område 5 i liten grad berøres av hogst.

Rådmannen viser til at planforslaget samsvarer med utbyggingsformål i kommuneplanen og anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn.