



SAMLA SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/2723

GNR 167 BNR 451 M. FL. - REGULERINGSPLAN MEDALEN CAMPING (TIDL. HAGLEBU FERIESENTER)

Saksbehandler: Jostein Harm Arkiv: GNR 167/451

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
65/18	Hovedutvalget for næring og drift	27.09.2018
65/18	Kommunestyret	25.10.2018

Rådmannens forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Medalen camping med gnr 167 bnr 451 m.fl og planID 2015002, med tilhørende bestemmelser datert 11.09.2018 og plankart datert 11.09.2018.

Behandling/vedtak i Hovedutvalget for næring og drift den 27.09.2018 sak 65/18

Behandling:

Frode Haugen (H) ber om å få sin habilitet vurdert, vurdert inhabil og fratrådte ved behandlingen.

Felles forslag fra AP, SP og V:

I nye planer må det tas hensyn til å bevare gamle setermiljøer.

Rådmannens forslag til vedtak, med felles endringsforslag, enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Medalen camping med gnr 167 bnr 451 m.fl og planID 2015002, med tilhørende bestemmelser datert 11.09.2018 og plankart datert 11.09.2018.

I nye planer må det tas hensyn til å bevare gamle setermiljøer.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 25.10.2018 sak 65/18

Behandling:

Frode Haugen, Høyre, ba om å få vurdert sin habilitet jfr. forvaltningsloven § 6-2.

Kommunestyret vurderte Haugen habil. Enstemmig vedtatt.

Hovedutvalget for næring og drifts forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak:

Sigdal kommune viser til plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12 og egengodkjenner reguleringsplan for Medalen camping med gnr 167 bnr 451 m.fl og planID 2015002, med tilhørende bestemmelser datert 11.09.2018 og plankart datert 11.09.2018.

I nye planer må det tas hensyn til å bevare gamle setermiljøer.

Saken avgjøres av

Hovedutvalg for næring og drift

Kommunestyret

Vedlegg

- Oversiktskart 1:50.000
- Samlet saksframstilling ND-32/18, 26.04.18
- Bestemmelser datert 11.09.2018
- Reguleringskart datert 11.09.2018
- Planbeskrivelse datert 11.04.18
- ROS-analyse datert 06.02.18
- Uttalelse Direktoratet for mineralforvaltning
- Uttalelse Statens vegvesen
- Uttalelse Buskerud fylkeskommune
- Uttalelse Gunnar Holth
- Uttalelse Berit Jelstad og Ragnhild J. Rasch
- Uttalelse NVE

Saksutredning

Konklusjon

Det er gjort noen små endringer etter offentlig ettersyn og høring. Det er ingen innsigelser til planen. Planen virker å være bra og har tatt for seg de temaene som det er påkrevd og naturlig å ta med. Administrasjonen anbefaler å godkjenne planen.

Bakgrunn

Grunneier i området er Kristian Tunhøvd Medalen og Helje Medalen. Planforslaget er utarbeidet av Kongsberg Prosjektservice v/ Marit Kleivedalen og as plan og landskap v/ Anne Ribberud på oppdrag fra grunneier. 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 senterområdet med butikk, utleieleiligheter og restaurant/kafe.

Planen har vært ute på offentlig ettersyn og høring i perioden 07.05.18 til 26.06.18. Det kom inn totalt 6 merknader fra offentlige instanser og privatpersoner.

Vurdering

Fire av merknadene kom fra offentlige instanser og to fra private. Merknadene er som følger:

Direktoratet for mineralforvaltning

De skriver at planområdet berører grusforekomsten Haglebu, og at Norges geologiske undersøkelser har vurdert forekomsten til å ha liten lokal betydning som ressurs. Ressursene er mindre interessante enn andre forekomster i kommunen, og mer enn halvparten av forekomsten er allerede bygget ned.

Lokale forhold kan endres over tid, og kommunen bør være kjent med om det er behov for å utnytte noe av massene før forekomsten bygges ytterligere ned. Utbyggingen innenfor planområdet kan også benytte seg av forekomsten.

Administrasjonens kommentar

Medalen camping kommer i følge Kristian Medalen til å benytte seg av massene selv innad på området.

Statens vegvesen region sør

De skriver at det må påregnes en del mere trafikk i området med flere brukere og utvidet tilbud. De registrerer at det er satt rekkefølgekrav om å fjerne vegetasjon mot fylkesvegen. De vil presisere at ut i fra fartsgrensen på 60 km/t og trafikkmengde i området synes det nødvendig at frisisksone må være minst 6 m x 84 m. De forutsetter at det tas hensyn til dette i det videre arbeidet.

Administrasjonens kommentar

Dette er lagt inn som rekkefølgebestemmelse i reguleringsbestemmelsene.

Buskerud Fylkeskommune

De skriver at de ser det som positivt at planforslaget søker å ivareta noe av den sammenhengende grønnstrukturen, og skiløyper/turveier som går i og rundt planområdet. De ser det også som positivt at det sikres et grønt belte mot vannforekomsten i planområdet, som kan bidra til å ivareta allmenn tilgjengelighet til strandsonen. Det kan være hensiktsmessig å utvide det grønne beltet for hittil ubebygde områder. For det nordøstre hjørne av felt BC 4 kan det være hensiktsmessig å trekke byggegrensa mot vassdraget noe lenger mot vest/sørvest. Større avstand mellom vassdrag og bebyggelse kan være positivt for ivaretagelse av naturmiljø i det vernede vassdraget.

Det er hensiktsmessig at universell utforming ligger til grunn i planen. Trafikksikkerhetsforhold for myke trafikanter kan belyses ytterligere. De anbefaler at det legges inn ytterligere bestemmelser som skal sikre uteoppholdsarealer egnet for lek i planområdet, herunder at det legges inn rekkefølgekrav om opparbeidelse av slike arealer.

Tidligere registrert kullgrop ble gjenfunnet ved registrering. Det lå i konflikt med tiltak i planen. Kulturminnet ble undersøkt med det samme og frigitt (gitt dispensasjon). Forutsetningen for dispensasjonen er at kulturminnet blir merket av på kartet med Bestemmelsesområdet #1 og at vedtaket, i form av en bestemmelse blir lagt inn i reguleringsbestemmelsene.

De ser positivt på at kommunen har fulgt opp tidligere innspill og ønsker å bevare kulturmiljøet gjennom hensynssone c) bevaring av kulturmiljø (H570) og bestemmelser for estetikk og god terrengtilpasning. Det er også et funnsted for en grav ved stranden fra omkring år 700. Den inneholdt våpen, hesteutstyr, en smedtang, sigd, pilspiss mm. Funnstedet er markert med en stolpe ved stranden. Det er viktig at det også markeres i plankartet. Det bør legges i hensynssone c) H570 med tilhørende bestemmelser.

Administrasjonens kommentar

Det er bra at det er et grønt belte mellom campingvognene og vassdraget slik at områdene blir tilgjengelige for alle. Vi mener at de områdene som er avsatt til landbruk er store nok til at vassdraget er ivaretatt. Områdene som er avstatt til campingplass vil ikke ha stor byggeaktivitet. Innenfor området BC4 er det tenkt å sette opp et sanitæranlegg, og det skal ligge ned mot vegen og ikke i nærheten av vassdraget.

Det er satt opp skilt på området med fartsgrense 30 km/h. I tillegg skilt med barn leker. Vegen innover mot setra skal bli en del av campingplassen, og det blir innkjøring forbudt for de som ikke skal på en av hyttene eller til campingplassen. Det er satt opp skilt om parkering forbudt på seterområdet. Dette vil hindre mye trafikk og gjøre situasjonen tryggere for myke trafikanter innad på området.

Kulturminnet id 116732 er avmerket i plankartet som Bestemmelsesområde #1 og teksten «Det berørte kulturminnet, id 116732, som er markert som Bestemmelsesområde #1 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse» er tatt inn i reguleringsbestemmelsene under fellesbestemmelser. Funnstedet for grav ved stranden er markert i plankartet, og det er gitt egne bestemmelser.

Gunnar Holth

Han henstiller kommunen om å begynne planarbeidet på nytt. Han mener at det ikke bør endres mer i området nå. Grunneier har solgt et produkt og bør ikke redusere verdien av dette ved å endre på forutsetningene. Han er opptatt av at området er et stykke usedvanlig vakker og nesten ikke berørt natur med dominerende spor av seterkultur, og med de mulighetene for natur- og kulturopplevelse som er karakteristisk for et slikt område. Han skriver videre at hytteeierne i en årrekke har godtatt utbygginger og reduksjon i bruksverdi som allerede er betydelig. Han kaller campingområdet for en getto og lurer på hvor grensen går for grunneiers rett til å redusere bruksverdien av et produkt de allerede har solgt til flere kundesegment. Han mener at vi bør behandle denne planen som om vi nærmer oss denne grensen.

Han skriver i tillegg en del generelle betraktninger om hyttebygging og konflikter med tradisjonelt friluftsliv og setermiljøer. Han mener også at hytta og området får redusert bruksverdi pga økning i trafikk, opprinnelige verdier reduseres, tilgangen til nærturområdet reduseres, økende grad av urbanisering og inngrep som er ulovlige og straffbare. Dette gjelder også utenom denne planens reguleringsområde som at heisen er utvidet og at hyttene bygges større og er mer opplyst enn tidligere. I tillegg er forskjellige former for uteliv økende også på kveld og nattestid. Området rundt Haglebuvannet er gjort uinteressant og endevendt av turstien. En av hyttene får campingplassen som nabo, og dette vil redusere salgsverdien og bruksverdien.

Parkeringsplassen deres er flyttet 100 meter lenger unna hytta. Han skriver også at kulturminner er ødelagt. Han ramser opp områder innenfor planen som han mener ikke bør bygges ut.

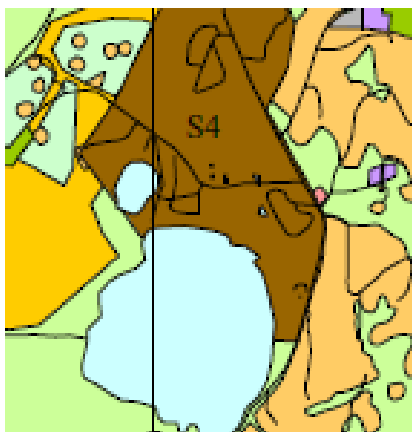
Nummereringa stemmer ikke helt med kartet som nå vedtas, siden dette opprinnelig var innspill etter varsel om oppstart, og det har skjedd endringer underveis i reguleringsprosessen.

Administrasjonens kommentar:

Kommunen ser ikke noen grunn til å kreve at reguleringsprosessen skal startes på nytt. Holths opprinnelige merknad sendt i forbindelse med varsel om oppstart blir her vurdert på lik linje med andre innspill til offentlig ettersyn av planen.

En reguleringsplan er gjeldende til den oppheves eller til det blir vedtatt en ny plan for samme område. At nye reguleringsplaner vedtas og erstatter gamle planer skjer hele tiden, og framgangsmåten er regulert i plan- og bygningsloven. Tidligere avtaler mellom hytteeiere og grunneiere er privatrettslige og kommunen tar ikke stilling til disse. Når det skal vedtas en reguleringsplan for et område, skal kommuneplanen være utgangspunktet for hva som skal reguleres. 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 lek og opphold».

Det er derfor ikke noe i veien for å regulere til campingplass.



Det er satt en hensynssone rundt setervollen som er avklart med Utviklingsavdelingen i Buskerud Fylkeskommune.

Når det gjelder hvor tilrettelagt og opparbeidet området er, så er det ulike behov og ønsker for dette. Stien rundt Haglebuvannet som nå er tilgjengelig med barnevogn og i rullestol, er et sterkt etterlenget tilbud for de som ikke så lett kommer seg rundt i fjellheimen. Preparerte skiløyper er det også veldig mange som setter pris på. Området er som tidligere nevnt avsatt som sentrumsformål i kommuneplanen, og da må en regne med en del opparbeidelse og bebyggelse i området. Når campingområdet utvides vil noen hytter få dette nærmere seg enn i dag. Vi ser at det fører med seg mer støy og sikkert også andre bakdelene. Men en oppgradering av campingplassen fører også med seg positive ting for omgivelsene som restaurant, leikeplasser og grillplasser.

Noe av det som skrives er å regne som privatrettslig, f.eks at parkeringsplassen flyttes lenger unna hytta. Det har vært representanter fra utviklingsavdelingen i Buskerud Fylkeskommune her som har foreslått hvordan hensynssonen skal være rundt setra. De burde ha oppdaget eventuelle ødeleggelser av kulturminnene.

Administrasjonen mener at planen slik den foreligger nå, er en god plan som bør vedtas.

Berit Jelstad og Ragnhild J. Rasch

De viser til sitt innspill til kommuneplanen for området BC1 og tidligere innspill til denne planen. De skriver at kommunen ikke må glemme hvilken oppgave den har til å ivareta fellesskapets interesser og ikke minst vår felles kulturarv. De mener at Sigdal kommune ikke har blitt et offer for gedigen kommersialisering og strømlinjeformet sentrumsutbygging. Her kan man søke til fjells i rolige og avslappende omgivelser, med naturen rett utenfor hytteveggen og ikke minst et hyggelig utsyn og utsikt.

Området BC1 er en flate med liten vegetasjon. Etablereing av campingplass her vil bety at de fleste hytteeierne som har utsyn mot Haglebunatten samt bilturister, vil glo rett på et stort område med campingvogner. De minner om innsigelsen Buskerud Fylkeskommune har der de anbefaler å utvide LNF-området. De skriver videre at Sigdal kommune må vise seg sitt ansvar bevisst og legge til rette for at Haglebu sine mange hytteeiere, dagens campere og turister virkelig får ta del i og oppleve et flott kulturlandskapsområde og heller legge til rette for de muligheter det ligger i å ha et levende kulturlandskap som kan virkeliggjøre kulturarven til kommende generasjoner samtidig som området ivaretas som det flotte rekreasjonsområdet det er. De foreslår derfor at området BC1 endres til en buffersone mot vernet område og heller etableres som en møteplass med bål plass og benker til allmenn utnyttelse og at øvrige områder reguleres som landbruksområde som buffersone mot det vernede kulturmiljø.

Administrasjonens kommentar

Innspillet til kommuneplanen er behandlet der, og det er avgjort at dette området avsettes til sentrumsformål. Camping på området BC1 vil bli synlig fra mange hytter og fra vegen noen steder.

Det er allikevel ønskelig og behov for større campingplass. Mange har campingvogn på Haglebu og benytter den like mye som andre bruker hytta si. I tillegg er det mange på gjennomreise spesielt i sommerhalvåret, som gjerne vil skal ligge over i Haglebuområdet. Fra kommunens side er det bra om arbeidsplasser skapes og at næringsgrunnlaget blir bedre for de som bor i området. Buskerud Fylkeskommune har ikke innsigelse til planen. De har foreslått en hensynssone for bevaring kulturmiljø, og det er lagt inn i planen.

Norges vassdrags og energidirektorat (NVE)

De skriver at det er utarbeidet en vurdering av flomfare, at området utsatt for flom er vist med hensynssone og at det er laget bestemmelser som ivaretar sikkerheten mot flom. Det er positivt at området langs vassdraget berøres i liten grad. Planen ivaretar de hensyn NVE skal ivareta på en god måte.

Administrasjonens kommentar

Det er bra at flomfaren er utredet, hensynssone tegnet inn i kart og at bestemmelser er tilknyttet disse.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 fastsetter mål for ivaretagelse av naturtyper og arter. Loven omhandler sentrale prinsipper som skal legges til grunn også for arealplanlegging etter annen lovverk. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i henhold til §§ 8-12 skal vurderes.

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 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 ikke kommet fram andre opplysninger fra andre i kommunen eller andre som tilsier at området har spesielle kvaliteter i forhold til naturmangfoldloven. Vi anser derfor at kunnskapsgrunnlaget for å konkludere at det ikke finnes vernede eller bevaringsverdige arter i området som oppfylt jf. naturmangfoldloven §§ 8-12.

Det er ingen fare for steinsprang, snø-, jord- eller flomskred innenfor planområdet, men flomfare. Det har derfor blitt utarbeidet en rapport om flomfaren og laget en hensynssone og bestemmelser for dette området.