

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Sted: Viksveien 30, Hole kommune

Tid: 27.05.2024, klokkeslett 13.30-15:00


Møtedeltakere		
Rolle	Navn og e-post	Til stede
Forslagsstiller(e)	Odin camping AS v/Aina Helgesen	<input checked="" type="checkbox"/>
	Topcamp Eiendom AS v/Thorstein Berg	
Fagkyndig plankonsulent	Berntsen Plan & Oppmåling AS v/Magnus Bratli Holte	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre	Bjørn Løvås	<input checked="" type="checkbox"/>
	Jon Tveiten Skuterud	<input checked="" type="checkbox"/>
HK, Areal, byggesak og miljø, saksbehandler	Ane Opsahl Magnussen	<input checked="" type="checkbox"/>
HK, Areal, byggesak og miljø, medhjelper	Simon Steinsvik	<input checked="" type="checkbox"/>

Referat sendes til: Samtlige deltagere.

HK = Hole kommune

1. Mottatt dokumentasjon fra forslagsstiller / fagkyndig før møtet
<input checked="" type="checkbox"/> Bestillingsskjema for oppstartsmøte <input checked="" type="checkbox"/> Kart med forslag til planavgrensning <input type="checkbox"/> Kartskisser / illustrasjoner av forslag til prosjekt <input type="checkbox"/> Omtale av forslag til prosjekt <input type="checkbox"/> Omtale av aktuelle tema for drøfting <input type="checkbox"/> Annet, spesifiser:

2. Om planinitiativet	
Planområdets beliggenhet:	Odin og Onsakervika camping
Gnr/Bnr:	Eiendommer: 222/15 220/6 Festetomter: 222/3/1 220/5/1 220/5/2 Deler av eiendommer: 220/1 – Vei til Onsakervika camping 220/7 – Vei til Odin camping 2158/1 – Hovedvei, Gomnesveien
Planområdets størrelse, ca daa:	Planområdets avgrensning oppdateres slik at den ligger likt med eiendomsgrensene (se vedlegg 1). Det er foreslått at arealformålet Særlige landskapshensyn blir

	videreført og endringen av planavgrensningen vil ikke påvirke hensikten bak formålet.
Dagens innhold og arealbruk:	<p>I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til følgende arealformål:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fritids- og turistformål – Nåværende • Flomfare • LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – nåværende • Båndlegging etter lov om naturvern – Nåværende • Bevaring naturmiljø (H560 5)
Forslagsstillers planinitiativ:	<p>Hovedformålet med reguleringsendringen er å utforme en mer fleksibel reguleringsplan, som legger til rette for videre utvikling av området.</p> <p>Det er ønske om en mindre detaljert arealinndeling innenfor området avsatt til camping, og bestemmelser som sikrer at campingplassene kan utvikles på en rasjonell måte, innenfor rammene av eksisterende reguleringsplan.</p> <p>Det er to campingplasser innenfor reguleringsplan, Odin- og Onsakervika camping.</p> <p>Arealformålet camping, vist med lilla i figuren under, er inndelt i flere ulike brukskategorier, som servicebygg, parkering, campinghytter, oppstillingsplasser etc. Inndelingen gir liten fleksibilitet, og medfører behov for dispensasjonssøknader på drift og utvikling av området.</p> 

	<p>Bruken av campingplasser er generelt sett i stor endring, og dagens situasjon samsvarer ikke nødvendigvis med fremtidige arealbehov. Ytterbegrensningen av eksisterende reguleringsplan, friområder og hensynssoner skal ikke endres.</p> <p>ODIN På Odin camping var det satt av parkeringsplass i AC_17, knyttet til planer om svømmebasseng. Disse planene er endret, og man har fylt opp til terrassert bobilparkering. Odin camping har noen parkeringsplasser ved servicebygget, og har ikke behov for flere parkeringsplasser. Nåværende arealinndeling vanskeliggjør utvikling av området, og det er behov for en større fleksibilitet.</p> <p>ONSAKERVICA På Onsakervika camping er det satt av parkeringsplass i AC_16. Besøkende parkerer på opparbeidet areal som er hensiktsmessig mtp. adkomst og trafiksikkerhet innenfor området AC_12. Nåværende arealinndeling vanskeliggjør en rasjonell utvikling av området, og det er behov for en større fleksibilitet.</p>
Konsekvenser	<p>Arealformålene er utredet i eksisterende reguleringsplan, og hovedformålet skal ikke endres. Planområdet skal opprettholdes og gjeldene hensynssoner ivaretas. Det blir slik sett ingen negative konsekvenser utenfor aktuelt planområde, som ikke er nevnt i tidligere reguleringsplan. Det ansees som positivt at dagens arealbruk på campingplassene vil samsvare med oppdatert reguleringsplan. Reguleringsendringen vil legge til rette for utvikling av campingplassene innenfor eksisterende rammer.</p> <p>Kunnskapsgrunnlaget har endret seg siden reguleringsplanen ble vedtatt i 2014. Store deler av planområdet er flomutsatt og ligger under aktsomhetsområde for kvikkleire. På grunn av ny kunnskap må det gjennomføres en flom- og kvikkleire utredning.</p>

Plantype

- Områderegulering (pbl § 12-2)
- Detaljregulering (pbl § 12-3)
- Ordinær endring av plan (jf. pbl § 12-14, 1.ledd)
- Endring av reguleringsplan etter forenklet prosess (jf. pbl § 12-14, 2.ledd)

Planens avgrensning

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet: Detaljplan for Onsakervika (PlanID 200910)

3. Planstatus, planer i området**Kommuneplan**

- Arealformål:
 - Fritids- og turistformål – Nåværende
 - Flomfare
 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – nåværende
 - Båndlegging etter lov om naturvern – Nåværende
 - Bevaring naturmiljø (H560_5)

Reguleringsplaner

- Planområdet er uregulert
- Planområdet er regulert i reguleringsplan: Detaljplan for Onsakervika (PlanID 200910).
- Tilgrensede reguleringsplaner:

Planer under arbeid

- Det pågår i dag ikke planarbeid i området etter det kommunen kjenner til
- Det pågår følgende planarbeidet i området (planID, plannavn og formål):

4. Rammer og føringer planarbeidet må forholde seg til

Det er viktig at tiltakshaver skaffer seg oversikt og til enhver tid følger gjeldende rammer og føringer.

Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030

[Samfunnsdelen](#)

Kommuneplanens arealdel 2021-2030

[Planbeskrivelse](#)

[Planbestemmelser](#)

[Plankart](#)

Kommunedelplan for klima og miljø

[Kommunedelplan for klima og miljø](#)

Aktuelle statlige planretningslinjer

[Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)

[Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)

[Veileder om barn og unge i plan og byggesak](#)

[FN's Bærekraftsmål](#)

Aktuelle regionale planretningslinjer

[Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035](#)

[Regional planstrategi 2020-2030 - Viken fylkeskommune](#)

Andre aktuelle retningslinjer og veiledere

[Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442/2021\)](#) (sist revidert 11.06.2021)

[Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging](#)

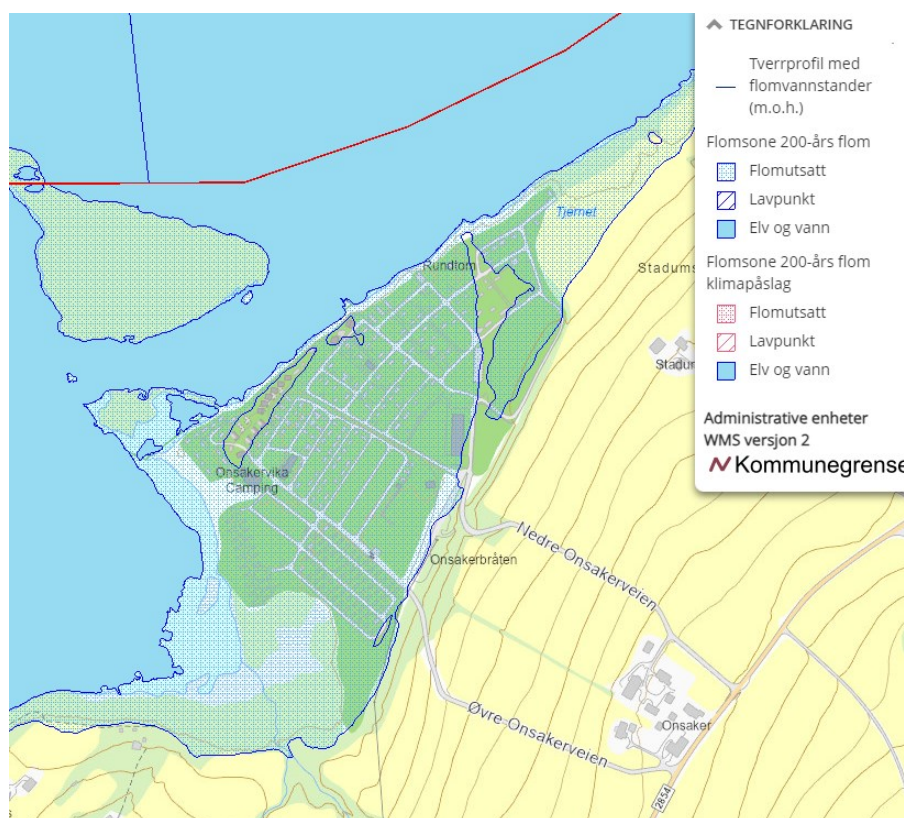
[Flaum- og skredfare i arealplaner](#) (Retningslinjer nr. 2/2011, sist revidert 22.05.2014)

[Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister](#) (sist revidert 1.7.2015)

5. Utredningsbehov for planarbeidet som bør omtales i forslagsstillers planbeskrivelse

Med hensyn til de sterke verneinteressene i området, er det spesielt viktig at det gjøres en grundig vurdering om ønsket reguleringsendring ikke strider mot disse interessene.

Kunnskapsgrunnlaget har også endret seg siden reguleringsplanen ble vedtatt i 2014. Store deler campingområdet ligger under faresone for flom (figur 1).



Figur 1: Faresone for flom. Utklipet er hentet fra NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplaner

Punkter som ikke er kryssset ut vil likevel ikke bety at det ikke kan komme krav om planprogram og KU i den videre prosessen.

- Planinitiativet samsvarer helt med kommuneplanens arealdel.
- Dvs. planprosess A: ~~Enkel detaljplan~~ Reguleringsendring av plan

Ut ifra innsendt planinitiativ, vurderes det at det ikke vil være behov for en konsekvensutredning, da det alt foreligger en eksisterende reguleringsplan for området. Kommunen kan ikke videre se at reguleringsendringen vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

- Planinitiativet samsvarer ikke med kommuneplanens arealdel, men er uten vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
- Dvs. planprosess B: Sammensatt detaljplan

- Planinitiativet samsvarer ikke med kommuneplanens arealdel og har vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
- Dvs. planprosess C: Innfløkt detaljplan og områdeplan – uten KU

- Planinitiativet samsvarer ikke med kommuneplanens arealdel og har vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planen utløser krav til planprogram samt KU, jf. pbl §§ 4-2 og 14-1.
- Dvs. planprosess D: Innfløkt detaljplan, områdeplan og kommuneplan – med KU

7. Diverse avklaringer

7.1 Utbyggingsavtale

Er det aktuelt med utbyggingsavtale for praktisk gjennomføring av planen?
Kommunen krever utbyggingsavtale der det er aktuelt at kommunen skal overta anlegg/infrastruktur.

- Ja, spesifiser:
 Nei
 Ikke avklart

7.2 Teknisk anlegg

- Planlegging og prosjektering av tekniske anlegg må utføres parallelt med planarbeidet.
Dette for at planen skal kunne ta opp i seg løsninger for gjennomføring, for eksempel dimensjonering og plassering av kabler, rør og veier.

7.3 Kartgrunnlag

- Grunnkart bestilles via Ambita Infoland eller andre aktører.
- Er det ikke godt nok kartgrunnlag i området må forslagsstiller sørge for at godt nok kartgrunnlag blir utarbeidet (*koter, eiendomsgrenser, bygg m.m.*).

8. Medvirkning

Kommunen krever at forslagsstiller tilrettelegger for aktiv medvirkning, jf. plan- og bygningsloven § 1-1, jf. § 5-1, som:

- Åpne folkemøter
- Politisk informasjon
- Medvirkning for barn og unge
- Informasjon til lag og foreninger
- Andre:

9. Anbefaling av oppstart § 12-8

Oppstart av planarbeidet kan anbefales, fordi: Reguleringsendring, hvor hovedformålet er å utforme en mer fleksibel reguleringsplan, og legge til rette for videre utvikling av området.

10. Varsel om oppstart

Forslagsstiller har gjort seg kjent med at varsel skal annonseres på kommunens nettside.

Varslet skal inneholde:

- Oversiktskart hvor avtalt planavgrensning er vist.
- Orientering om planstatus, hensikten med planen.

Planavgrensning avtales avsatt som følger:

Planområdets avgrensning oppdateres slik at den ligger likt med eiendomsgrensene (se vedlegg 1).

Tekst om planstatus, hensikten med planen, arealformål avtales som følger: Se punkt 2. Om planinitiativet.

Nabolister hentes fra Ambita Infoland.

11. Gebyrer

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1 vedtas årlig gebyr for planbehandling i Hole kommune.

Tiltakshaver er gjort kjent med forventede gebyr for avtalte type plan.

Kommunale gebyrer for plan, byggesak, oppmåling og miljø kan leses i sin helhet [her](#).

Faktura sendes til:

Odin Camping AS
regnskap@odincamping.com

Topcamp Eiendom AS

mb.29075@xledger.net

12. Bekreftelser

Tiltakshavers kontaktperson i videre planarbeid er forslagsstiller: Berntsen Plan & Oppmåling AS v/Maria Helene Sæther

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Hverken oppstartsmøtet eller referatet fra denne gir rettigheter i den senere saksbehandling. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.fl. vil kunne føre til krav om endring av prosjekt og endre framdriften i planbehandlingen.

Saksbehandler: _____

Referat godkjent

Tiltakshaver: _____