



**Arkiv:** PLANNAVN-Hersjøen  
Camping i Mogreina,  
PLANTYPE-34, FA-L12,  
GBNR-185/4, HIST-  
17/7200  
**Arkivsak:** 22/3873- 5  
**Saksbehandler:** Stine Skaug Jensen  
**Dato:** 11.07.2022

## Saksframlegg

Saknr.	Utvalg	Møtedato
PS 138/22	Formannskapet	13.09.2022

### Oppstartsak for regulering av Hersjøen camping, gnr 185 bnr 4

#### Innstilling:

Oppstart av regulering av gnr 185 bnr 4 i henhold til plan og bygningslovens § 12-8 kan starte med forbehold om at det utarbeides konsekvensutredning. Planformålet er næringsformål (hotell, overnatting eller tilsvarende).

I det videre planarbeidet må det utredes særskilt hvordan Elstad landskapsvernområde, naturmangfold, fjernvirkning med mer skal ivaretas. I forhold til fjernvirkning er volum spesielt viktig.

#### Kort sammendrag:

Arealformålet avsatt i kommuneplanen er fritids- og turistformål, dette formålet gir begrensninger knyttet til hva slags type bebyggelse man kan regulere. Forslagsstiller ønsker å utrede muligheter for en variert miks av hotell og hytter. Kommunedirektøren anbefaler at planarbeidet startes opp, under den forutsetning at reguleringsformålet blir endret til næring.

#### Vedlegg:

Oppstartsak for regulering av Hersjøen camping, gnr 185 bnr 4  
20220822 Planinitiativ for regulering av eiendommen gnr 185\_4, Hersjøen  
Hersjøen Airport Village\_Presentasjon\_220810 mulighetsstudie

#### Formannskapet 13.09.2022:

#### Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentanter.

#### Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### FSK - PS 138/22 Vedtak:

Oppstart av regulering av gnr 185 bnr 4 i henhold til plan og bygningslovens § 12-8 kan starte med forbehold om at det utarbeides konsekvensutredning. Planformålet er næringsformål (hotell, overnatting eller tilsvarende).

I det videre planarbeidet må det utredes særskilt hvordan Elstad landskapsvernområde, naturmangfold, fjernvirkning med mer skal ivaretas. I forhold til fjernvirkning er volum spesielt viktig.

#### **Bakgrunn for saken:**

Kommunedirektøren har mottatt planinitiativ for utvikling av gnr 185 bnr 4 ved Hersjøen, tidligere Hersjøen camping. Forslagstiller skriver at formålet er å utvikle eiendommen gnr. 185/4 i hht. gjeldende kommuneplan, for bebyggelse og aktiviteter knyttet til fritids- og turistformål. Det mottatte planinitiativet med skisser viser bebyggelse av et slikt omfang, at kommunedirektøren finner det naturlig å legge frem en oppstartsak. Bebyggelsen viser arealformål som er næring, og ikke fritids- og turistformål slik det er avsatt til i kommuneplanen.

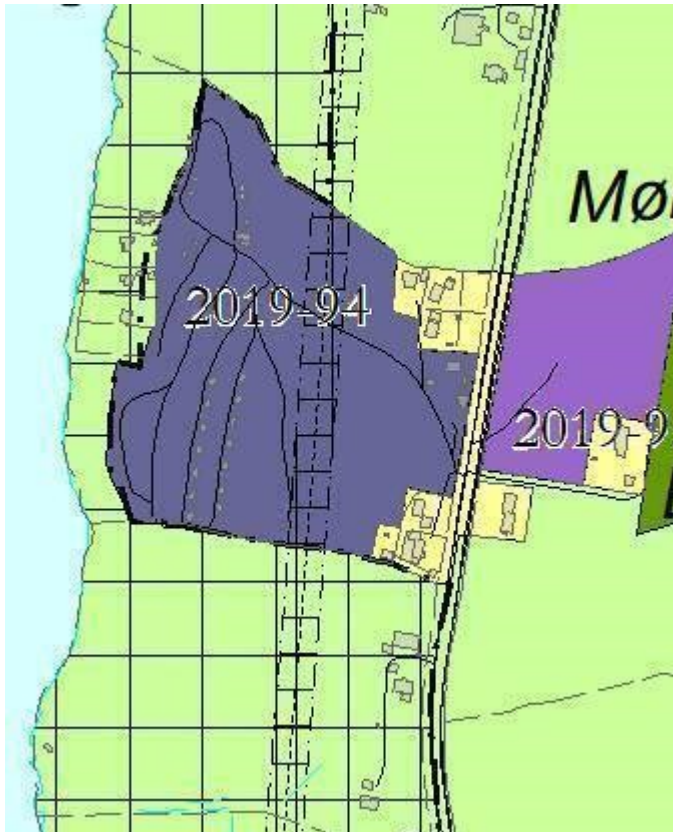
#### **Saksopplysninger:**

Plankonsulent Plan1 AS v/Berit M. Sivertsen og arkitekt Dark Arkitekter AS v/Erik Ege er engasjert av Hersjøen Airport Village AS v/Rune Solstad.

Planområdet omfatter eiendommen gnr. 185/4, som er tidligere Hersjøen Camping i Mogreina. Eiendommen ligger mellom Trondheimsvegen og Hersjøen.

Planstatus: Arealet er uregulert og avsatt til fritids- og turistformål i kommuneplanens arealdel. I kommuneplanens bestemmelser står det dette om planområdet: «2019 – 94 Hersjøen Camping. Når eiendommen skal utvikles skal det legges til rette for god tilgang for allmennheten til området generelt, og til badeplassen spesielt. Tilgang til annen bebyggelse innenfor området må sikres. Det tillates oppført bebyggelse til fritids- og turistformål.»

Videre er planområdet omfattet av båndlegging etter lov om naturvern, hensynssone H\_720\_6. Planområdet er en del av Elstad landskapsvernområde. Innenfor verneområdene tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriften.



Pågående reguleringsplaner i tilknytning til Hersjøen:

Detaljregulering for Motun Mogreina. Området ligger rett øst for Hersjøen camping, på andre siden av fylkesveien. Området ønskes regulert til næringsbebyggelse. Det er påvist forurenset grunn i planområdet.

Beskrivelse av innsendt planinitiativ:

DARK Arkitekter har på oppdrag fra Hersjøen Airport Village gjennomført en mulighetsstudie for å illustrere eiendommens potensiale for utvikling, i tråd med stedets historie. Det er kalt Hersjøen Hotellandsby og består av en variert miks av overnattingskonsepter med forskjellige tilbud og størrelser, fra tradisjonell hotellvirksomhet til isolerte mikrohus blant tretoppene. Hersjøen Hotellandsby kan være et tilbud ikke bare for flyreisende, men en destinasjon for turisme og lokalbefolkning. I tillegg til å være et sted for besøkende skal Hersjøen Hotellandsby også være et samlingssted for lokalbefolkningen i Mogreina. Det er sett på tilrettelegging for en aktivitetspark som får en sentral beliggenhet inne i området. Som en del av utviklingen av Hersjøen Hotellandsby inngår det å tilgjengeliggjøre og oppruste eksisterende badeplass, slik at både besøkende overnattingsgjester og lokalbefolkningen skal få nyte godt av denne. Det kan etableres en utfartsparkering i sammenheng med hotellparkeringen, slik at adkomst til badeplassen forenkles. Videre ønskes at badeplassen kan aktiviseres med forskjellige aktiviteter, herunder for eksempel flytende sauna og bålplass. Det er likevel viktig at det eksisterende naturlandskapet fortsatt skal være hovedinnrammingen av badeplassen.

Mulighetsstudien viser at det kan bli næringsbebyggelse på mer enn 15.000m<sup>2</sup> bruksareal innenfor eiendommen, dette utløser krav om konsekvensutredning. Det vil bli utarbeidet et planprogram som legges sut til offentlig ettersyn samtidig som det varsles oppstart av regulering. Konsekvensutredningen vil bli utarbeidet i tilknytning til planforslaget. Nedenfor er en skisse av bebyggelsen med landskapsvernesone tegnet inn og 100 m sone fra vassdrag.



#### *Risiko- og sårbarhetsanalyse:*

I tillegg til momentene over må det videre arbeidet med planforslaget svare ut geoteknikk, trafikk og naturmangfold, som kan være åpenbare utfordringer for utviklingen av planområdet.

#### *Universell utforming:*

Forutsetter universell utforming av bebyggelse og det vil bli bedre tilgang til badeplass.

#### *Folkehelse:*

Positivt med bedre tilrettelagt badeplass og en aktivitetspark. Området er støytsatt med fly-, vei- og skytebanestøy. Økt trafikk til området er negativt blant annet for de som bor nær vegen og for de som ferdes langs vegen.

#### *Forebygging av kriminalitet:*

De gamle byggene er praktiske å skjule seg i for offentligheten. Det er også lett å gjøre hærverk. Nye bygg og drift i området vil bidra positivt i forebygging av kriminalitet.

#### *Barn og unges interesser:*

Oppgradert badeplass og aktivitetspark er positivt. Slik området fremstår i dag er det ingen plass for barn og unge.

#### **Alternativt vedtak:**

Det tillates ikke oppstart av regulering av gnr 185 bnr 4 i henhold til plan og bygningslovens § 12-8. Planinitiativet legger til rette for intensiv utbygging med for store volumer. Formålet er ikke samsvar med fritids- og turistformålet i kommuneplanens arealdel.

#### **Kommunedirektørens vurdering:**

Kommunedirektøren er positiv til at det skal startes opp et planarbeid for Hersjøen. Planområdet er i dag preget av forsøpling og eldre hytter som forfaller.

Handlingsrommet for hvordan eiendommen kan videreutvikles vil blant annet bli påvirket av:

- Elstad landskapsvernesone
- 100 m sone fra vassdrag
- Naturmangfold
- Forurenset grunn

Når det gjelder volumet som er skissert i innsendt planinitiativ, er dette på mer enn 15 000 m<sup>2</sup> bruksareal. Kommunedirektøren anser dette som massivt volum, som kan bli begrenset av punktene nevnt ovenfor. Fjernvirkning og hvordan bebyggelsen tilpasser seg omgivelsene er viktig å utrede i videre arbeid med planen.

I reguleringsplanveilederen vedtatt av Kommunal- og distriksdepartementet følgende definisjon for formålet fritids- og turistformål:

*«Fritidsbebyggelse er bebyggelse som er beregnet til å bebos i kortere tidsrom til fritidsformål ved privat bruk, med varierende størrelse og standard. Formålet kan omfatte ulike typer fritidsbygg, men en forutsetning er at de er oppført som eller bruksendret til fritidsbebyggelse. Utleiehytter og leirplass inngår i arealformålet fritids- og turistformål, ikke fritidsbebyggelse. Dersom utleiehytter og andre bygg er beregnet kommersiell virksomhet som del av reiselivsvirksomhet, skal de reguleres til nærmere angitt næringsbebyggelse som f.eks hotell eller overnatting.»*

Kommunedirektøren ser at bare deler av skisseprosjektet er innenfor formålet. Dersom planarbeidet skal startes opp som i innsendt planinitiativ viser må reguleringsformålet endres til næring, og ikke fritids- og turistformål som ligger inne i gjeldende kommuneplan. Ved varsel om planoppstart med tilhørende konsekvensutredning har sentrale myndigheter og andre aktører anledning til å komme med merknader som kan ha betydning for mulig utvikling og den videre saksbehandlingen.

