

Ullensaker kommune**Varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering og offentlig ettersyn av planprogram for Hersjøen Hotellandsby, gnr. 185/4, 11**

I henhold til plan- og bygningslovens §12-8 og §12-9 varsles igangsetting av arbeid med detaljregulering for Hersjøen Hotellandsby, gnr. 185/4,11, og offentlig ettersyn av forslag til planprogram for dette planarbeidet. Planarbeidet gjennomføres av Plan1 AS på oppdrag av Hersjøen Airport Village AS. I henhold til plan- og bygningslovens §17-4 varsles at det vil innledes forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtale for planområdet.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel for Ullensaker kommune 2021- 2030 er eiendommen gnr. 185/4, 11 (2019-94) avsatt til framtidig friluft- og turistformål, mens den delen som ligger langs Hersjøen er avsatt til landbruks- natur- og friluftformål med hensynssone båndlegging etter lov om naturvern. I flg. punkt 4.4 i bestemmelsene går det fram at «Når eiendommen utvikles skal det legges til rette for god tilgang for allmennheten til området generelt, og til badeplassen spesielt. Tilgang til annen bebyggelse innfor området må sikres. Det tillates oppført bebyggelse til fritids- og turistformål.»

Det har vært oppstartssak for tidligere Hersjøen camping, nå Hersjøen Hotellandsby, som var til behandling i Formannskapet i møte den 13.09.2022, sak 138/22. Der ble det vedtatt følgende: «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.»

Dette vedtaket har vært lagt til grunn for utarbeidelsen av vedlagte planprogram.

Planområdet og tiltak

Planområdet på ca. 80 dekar ligger i Mogreina, mellom Hersjøen og fv. 1551 Trondheimsvegen, og omfatter eiendommen gnr. 185/4, 11, som var tidligere Hersjøen camping.

Planlagt tiltak er næringsbebyggelse som vil ha variert miks av overnattingskonsepter med forskjellige tilbud og størrelser, fra tradisjonell hotellvirksomhet til hytter som bl.a. mikrohus på bakken og blant tretoppene. Hersjøen Hotellandsby skal være et tilbud ikke bare for flyreisende, men en destinasjon for turisme og lokalbefolkning. Prosjektet kan bidra til kortreiste arbeidsplasser i Mogreina, tilbud av bl.a. servering, overnatting, møte- og selskapslokaler, samt uteaktiviteter som innbyggerne her per i dag ikke har.

Som en del av utviklingen av eiendommen ønskes eksisterende badeplass tilgjengeliggjort og opprustet for besøkende og lokalbefolkningen. Hovedinnrammingen av badeplassen skal fortsatt være det eksisterende naturlandskapet. Det vil også ses på tilrettelegging for en aktivitetspark

sentralt inne i planområdet. Det kan etableres utfartsparkering i sammenheng med hotellparkeringen, slik at adkomst til badeplassen og aktivitetsparken forenkles. Videre vil det planlegges for gode gangforbindelser internt i planområdet som sikrer fremkommeligheten til området i sin helhet.

Det planlegges en hovedadkomst inn i planområdet. Den eksisterende avkjørselen fra Trondheimsvegen i dag vil bli oppgradert for den framtidige trafikkmengden inn til Hersjøen Hotellandsby.

KU og planprogram

Planen er vurdert opp mot Forskrift om konsekvensutredninger (KU) for planer etter plan- og bygningsloven. Ifølge forskriften skal planer med næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal på mer enn 15.000m² alltid ha planprogram og konsekvensutredning. Området som planlegges her til næringsbygg som vil kunne bli på mer enn 15.000m².

I planprogrammet som legges ut til offentlig ettersyn, fremgår bl.a. beskrivelse av planområdet, planlagt utbygging, og hvilke problemstillinger og utredningstemaer som vil bli behandlet i konsekvensutredningen.

Merknader

Spørsmål vedrørende planarbeidet kan rettes til Plan1 AS, tlf. 917 92 417, eller e-post bms@p1.no. Materiale knyttet til varslingen kan også ses på PLAN1's og Ullensaker kommunes hjemmesider henholdsvis: www.p1.no og www.ullensaker.kommune.no under Teknisk, næring og eiendom - Arealplaner - Varslet oppstart.

Eventuelle merknader og uttalelser til planprogrammet eller til oppstartsvarslet kan innen 16.05.2023 sendes til: Plan1 AS, Balder allé 2, 2060 Gardermoen eller bms@p1.no. Kopi av merknadene sendes til Ullensaker kommune, Postboks 470, 2051 Jessheim, eller postmottak@ullensaker.kommune.no. Merk innsendelsen med saksnummer 22/3873.

Uttalelser / merknader bør struktureres slik at det tydelig fremkommer om merknaden vedrører offentlig ettersyn av planprogrammet eller varsel til oppstart av planarbeid.

Etter at frist for merknader er utløpt, vil uttalelsene bli oppsummert, kommentert, og planprogrammet oppdatert. Kommunen skal så fastsette planprogrammet.

Etter dette kan man starte for fullt med å utarbeide plandokumentene, de rapportene og tekniske planer som planprogrammet har fastsatt.

Ved utleggelse av planforslaget til offentlig ettersyn vil det igjen bli gitt ny frist til naboer/berørte og offentlige myndigheter for å komme med spørsmål og merknader til det konkrete planforslaget.

Berit M. Sivertsen

Berit Marie Sivertsen
Arealplanlegger

Vedlegg: Kart med avgrensning av planområdet datert 22.03.2023
Planinitiativ datert 22.08.2022
Masterplan med presentasjon datert 09.09.2022
Referat fra oppstartsmøte den 18.10.2022
Kommunens tilbakemelding på forslag til planprogram datert 02.03.2023
Planprogram datert 20.03.2023
Formannskapetets sak 138/22

Kopi: Ullensaker kommune
Hersjøen Airport Village AS