

Planinitiativ for regulering av eiendommen gnr. 185/4 ved Hersjøen.

a) Formålet med planen

Formålet er å utvikle eiendommen gnr. 185/4 i hht. gjeldende kommuneplan, for bebyggelse og aktiviteter knyttet til fritids- og turistformål.

- Navn på forslagsstiller/plankonsulent og tiltakshaver/utbygger.

Plankonsulent: Plan1 AS v/Berit M. Sivertsen

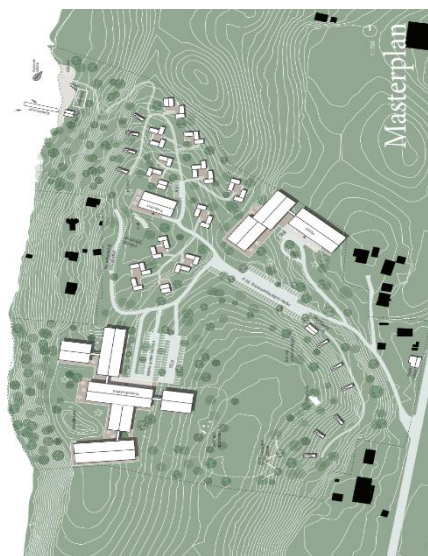
Arkitekt: Dark Arkitekter AS v/Erik Ege

Tiltakshaver: Hersjøen Airport Village AS v/Rune Solstad

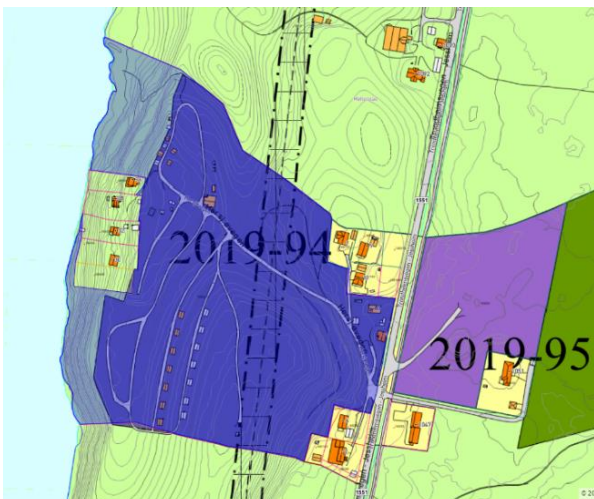
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

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

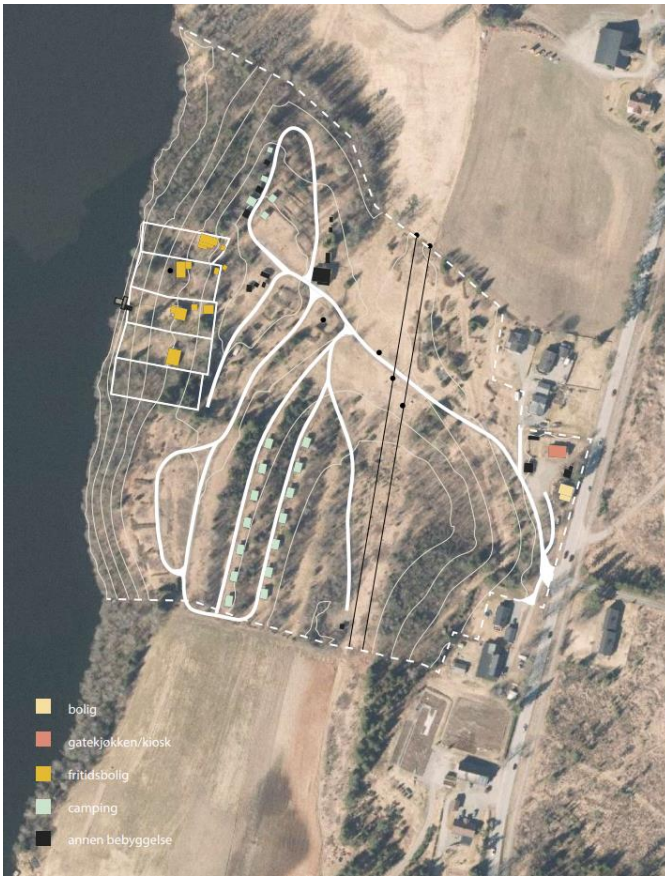
Flyfotoet under til venstre er tatt 13.07.2003 mens campingplassen ennå var i full drift. Her er det også en badeplass i nordvestre del av eiendommen. Til høyre vises illustrasjon av framtidens muligheter til å utvikle eiendommen med bl.a. hotell og hytter.



Kartet under viser planområdet, kopiert fra kommunens kartportal. Det viser både eiendommens avgrensning, hva som er avsatt i kommuneplanens arealdel til framtidig fritids- og turistformål (2019-94), belte med verneområde langs Hersjøen, og tilliggende hyttetomter og boligtomter. På andre siden av Trondheimsvegen er tidligere Dønnum-eiendommen avsatt til framtidig næringsbebyggelse (2019-95).



I dag står fortsatt de gamle campinghyttene her, samt en eldre ubebodd bolig og kiosk oppe ved innkjøringen fra Trondheimsvegen.



Bebyggelse

Eksisterende bebyggelse på eiendommen er i all hovedsak fasiliteter og hytter tilhørende den nedlagte campingplassen - i stor grad i forfallende tilstand.

Langs veien ligger det en verneverdig boligbygning, med en tilhørende kiosk, som det vil være viktig å sikre i framtidig utvikling.

Ellers ligger det fem private hyttetomter ut mot Hersjøen. Det vil være viktig å sikre å sikre tilkomst og et hensynsfullt forhold til disse hyttene.



eksisterende campinghytter



bolig



kiosk

Med en revitalisering og utvikling av eiendommen til fritids- og turistformål, vil det igjen bli trafikk til og fra området og aktiviteter, som de nærmeste naboene vil merke.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

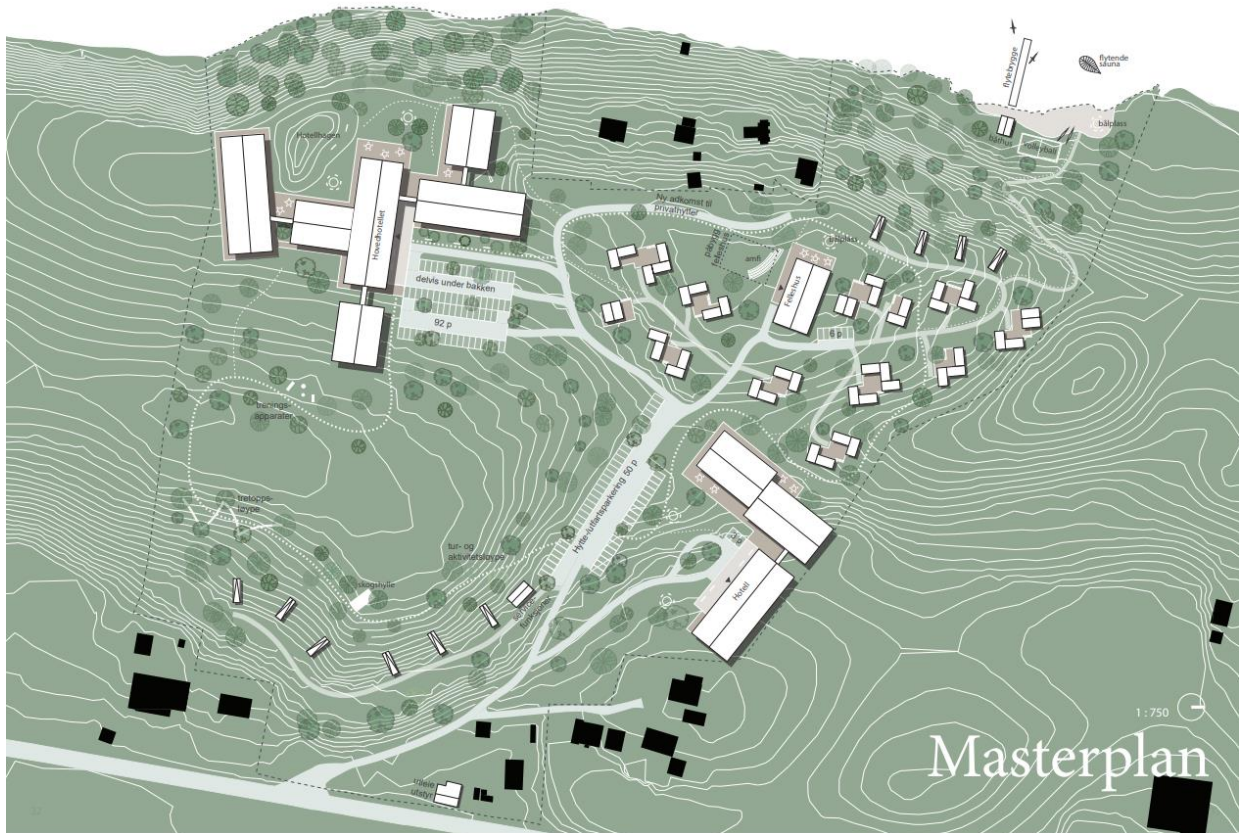
Områdene rundt Oslo Lufthavn har naturlig nok en høy tetthet av rom og hoteller, men få ligger i så idylliske og naturskjønne omgivelser som her.

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. Det er likevel viktig at det eksisterende naturlandskapet fortsatt skal være hovedinnrammingen av badeplassen.

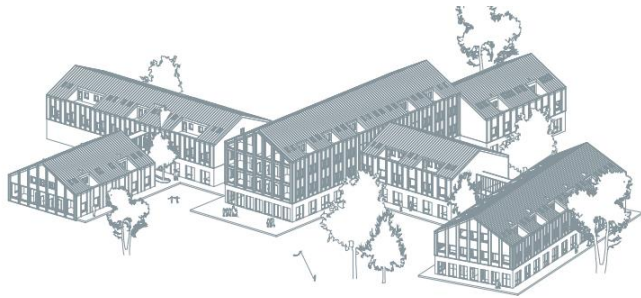
- Skisser/illustrasjoner av ønsket tiltak.

Under er masterplan og illustrasjon av ny bebyggelse, kopiert fra mulighetsstudien. Det vises til vedlagte mulighetsstudie for flere skisser og illustrasjoner.



d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

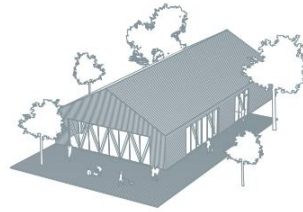
Under er oversikt med de enkelte bygningene og grupper som framgår av mulighetsstudien.



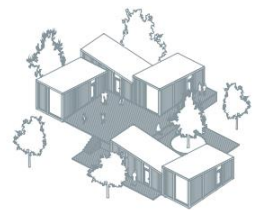
Hotell 1
ca. 12.500 m² BTA
ca. 250 rom (290 senger)



Hotell 2
ca. 5.800 m² BTA
ca. 100 rom (120 senger)



Felleshuset
ca. 440 m² BTA
Fellesfunksjoner og drift



Mikrohustun
ca. 1.260 m² BTA
45 enheter a 28 m²



Mikrohus Vju
ca. 290 m² BTA
10 enheter a 29 m²

Arealer

Totalt antall rom	ca. 400 (450 senger)
Total BTA	ca. 20.290 m ²
Total BYA (inkl. parkering)	ca. 9.600 m ²

Til sammen utgjør den illustrerte bygningsmassen ca. 20.000m² BTA. Dette viser ikke nødvendigvis full utbygging eller eksakt arkitektur. Utbyggingen vil skje etappevis, i takt med etterspørselen i markedet. Det er utarbeidet en markedsrapport av HotelIntel, som viser at hotellmarkedet rundt Gardermoen vil trenge tilflyt av nye prosjekter. Denne rapporten er laget med basis i Avinors analyse av fremtidig flytrafikk.

Den mindre bebyggelsen med hytter vil i hovedsak være i en etasje, mens hotellene kan bli fra en til tre fulle etasjer og loftsetasje. Rammene for bebyggelsen vil bli mer konkretisert i fbm. utarbeidelsen av planforslaget. Ut over det som er skissert i mulighetsstudiet er det diskutert fasiliteter for å avholde mindre konferanser i et separat bygg tenkt på den laveste delen av tomten. Dette er ennå ikke konkretisert, men tiltakshaver ønsker å innlemme dette som et mulig tillegg til dagens mulighetsstudie.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

På området der det er vist plassering av et større hotellkompleks i sørvest, har det tidligere stått campingvogner og er relativt flatt. Hotellet er organisert rundt en hotellhage som ligger med vestvendt henvendelse ut mot Hersjøen. Hotellkroppen er oppdelt i flere bygningsvolumer som er koblet sammen med lettere glasskonstruksjoner, og kan på dette vis bygges ut trinnvis.

På den nordøstlige delen av eiendommen forslås det en annen mindre hotellbygning. Denne hotellkroppen bygger på de samme formgivningsprinsippene som det største hotellet, men ligger i mer kupert terreng slik at hver av de tre bygningskroppene trapper seg ned i forhold til hverandre.

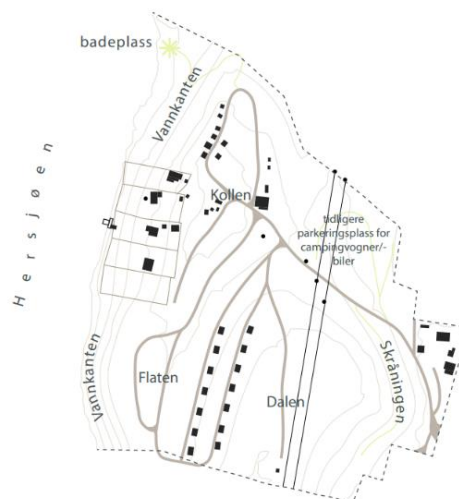
Felleshuset er et viktig sentralpunkt i prosjektet, som skal tilby utadrettet virksomhet, samtidig som det kan ivareta servicefunksjoner for driften av de forskjellige overnattingskonseptene. Felleshuset utadrettede funksjon vil i stor grad være fleksibel, men man kan se for seg et spiselokale, møtelokale og et sted der lokalbefolkning kan arrangere konformasjoner og bryllup, utleielokale for seminarer, kurs etc., og en kiosk der badegjester kan kjøpe seg en is. Felleshuset har i mulighetsstudien fått en helt sentral plassering på eiendommen, i nærhet til badeplassen, knyttet på den nye aktivitetsløypa, og som et sentralpunkt for mikrohustunene.

Mikrohustunene er et overnattingskonsept for de som ønsker større grad av selvstendighet og privatliv, men som samtidig søker det fellesskapet og livet som man forbinder med et hyttetun. Denne typologien består av en mikrohusmodul, som kan settes sammen i forskjellige konstellasjoner, i større eller mindre klynger, der man har én henvendelse inn mot et felles uterom og én privat henvendelse mot natur og utsikt. Flexibiliteten i denne typologien gjør at den kan settes sammen på mange forskjellige måter, og at utleie-konfigurasjonen kan tilpasses. Eksempelvis kan familier som reiser sammen bo i hver sin modul, med felles uteområder.

Satelitten er det mest private og tilbaketrukkne overnattingskonseptet, der mikrohus plasseres isolert fra hverandre med stor grad av selvstendighet. Satelittene organiseres for å maksimere utsikt og følelsen av privatliv og isolasjon, tett på naturen. På grunn av sin størrelse kan de også plasseres ganske fritt i terrenget, der større bebyggelse ikke egner seg.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser, med enkel stedsanalyse, foreslått prosjekt sitt forhold til planområdet og tilgrensende bebyggelse

Planområdet er generelt preget av frodig vegetasjon. Stedvis, særlig der tidligere campingvirksomhet har funnet plass, er det åpne områder, men mye har allerede begynt å gro igjen etter campingplassens nedleggelse. Topografien er variert, med kuperte og flate områder. I vest, mot Hersjøen, er det en bratt vestvendt skråning, som i stor grad befinner seg inne i landskapsvernområdet. Det er et lavbrekk på eiendommen som strekker seg nord-sør, under kraftlinjene. Dette lavbrekket deler til dels eiendommen i to, og det er en vestvendt skråning fra det laveste punktet og opp mot vegen. Her er det tett vegetasjon. Rundt de eksisterende campinghyttene bærer vegetasjonen preg av å være beplantet i mye større grad. Sørvest på eiendommen er det en større åpen flate med flott henvendelse ut mot innsjøen.



Den nye bebyggelsen i mulighetsstudien er plassert ut over store deler av eiendommens utstrekning, med den største bygningen på den lave flaten, og med de mindre og mer fleksible bygningene plassert i tråd med de stedsgitte topografiske forutsetningene. Det eksisterende naturlandskapet har vært viktig å beholde i så stor grad som mulig. Større bebyggelse er plassert der de gjør minst inngrep i terreng og vegetasjon, mens der det er bevaringsverdig vegetasjon plasseres det mindre enheter tett på, men respektfullt plassert i fht. de naturlige kvalitetene.



1. bebyggelse

Den nye bebyggelsen er distribuert ut over store deler av eiendommens utstrekning, med den største bygningen på den lave flaten, og med de mindre mer fleksible bygningene plassert i tråd med de stedsgitte topografiske forutsetningene.



2. omgivelser

Det eksisterende naturlandskapet har vært viktig å beholde i så stor grad som mulig. Større bebyggelse er plassert der de gjør minst inngrep i terreng og vegetasjon, mens der det er bevaringsverdig vegetasjon plasseres det mindre enheter tett på, men respektfullt plassert ift. de naturlige kvalitetene.



3. tilgjengelighet

Tilgjengeliggjøring av området, og dets både eksisterende og nye tilbud, har vært viktig i utarbeidelse av planen. Man skal føle seg velkommen til å besøke området både som overnattingsgjest, men også som nabo eller dagsgjest. Tilgjengeliggjøring og opprustning av badeplassen, et nettverk av turslør og aktiviteter, samt utadrettede bygningsfunksjoner skal sørge for at Hotellandsbyen føles åpen for alle.



4. dynamikk

Fasader og bygningsvolumering er gjennomgående utformet for å skape en stor grad av variasjon og fragmentering, som bidrar til å foreslått bygningsmasse imøtekommer eksisterende skala og stedstypiske bygningsformasjoner.

Tilgrensende bebyggelse består av 5 eneboliger oppe ved Trondheimsvegen. De har blitt bygd mens det var campingvirksomhet på eiendommen, og ligger høyere oppe enn terrenget innenfor eiendommen. Tiltaket vil derfor i mindre grad påvirke utsikten mot vest for disse, men vil føre til mer trafikk og lyder. Flystøy anses likevel å være mer plagsomt enn den støyen som tiltaket vil medføre. Området nord og sør for eiendommen består av jordbruks-eiendommer, og vil i liten grad bli påvirket av tiltaket. Hyttetomtene vil få en bedre adkomstveg enn i dag. De ligger i skråningen ned mot Hersjøen med mye vegetasjon rundt, og vil i liten grad berøres direkte av tiltaket, men vil indirekte merke at det er folk og aktiviteter innenfor eiendommen.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Hoveddelen av eiendommen gnr. 185/4 er avsatt til framtidig friluftss- og turistformål, mens den delen som ligger langs Hersjøen er avsatt til landbruks-, natur- og friluftssformål med hensynssone båndlegging etter lov om naturvern i kommuneplanens arealdel 2021-2030. I flg. pkt. 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 innenfor området må sikres. Det tillates oppført bebyggelse til fritids- og turistformål.»

I bestemmelsenes §9.1 til arealdelen står det bl.a. følgende: «Inntil 100 meter langs følgende vassdrag kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 eller fradeling til slike formål, ikke iverksettes: Hurdal- og Vormavassdraget og Leiravassdraget.» Dette er en generell bestemmelse. Hersjøen ligger innenfor vannområdet Hurdalvassdraget/Vorma. Dette er et regionalt samarbeidsorgan som skal støtte implementeringen av EUs vanndirektiv/ vannforskriften og være pådriver for at målene i vannforskriften nås.

§ 20-1 i plan- og bygningsloven gjelder bl.a. oppføring og riving av bygninger. Riving av de gamle hyttene innenfor 100m-sonen vil ut fra dette ikke kunne tillates.

I flg. plan- og bygningslovens §1-8 tredje ledd gjelder forbudet etter andre ledd så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

§ 12-7 nr. 2: «vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet» Dette tolkes dit hen at kommunen kan vedta å endre byggegrenser i en ny reguleringsplan, vedtatt i etterkant av kommuneplanen. Tilsvarende som kommunen kan gjøre det samme i fht. Vegloven.

I arbeidet med prosjektet Hersjøen Airport Village er det tatt utgangspunkt i innspillet som ble sendt til kommuneplanen den 07.12.2018 med Hersjøen Gjestegård (hotell), samt i plassering av bygg og anlegg da Hersjøen Camping var i full drift. Da var det både campinghytter og helårige campingvogner med sine forhager, også innenfor vernegrensen. På den flate delen av eiendommen er det i prosjektet planlagt et hotellanlegg, som kan bygges ut trinnvis. Hotellet ligger trukket tilbake fra vernegrensen. I nordvest står det i dag noen campinghytter innenfor/helt opp i vernegrensen. I prosjektet er planlagte nye hytter trukket tilbake fra vernegrensa, og ingen ligger nå innenfor. I vest er det fire bebygde hyttetomter og ei ubebygde, som ligger innenfor vernegrensen og med eiendomsgrenser ned mot vannkanten. Bredden på verneområdet som berører gnr. 185/5 er ca. 30-70m fra vannkanten.

Med 100m-grense vil mye av det flateste og beste byggeområdet bli liggende innenfor denne grensen. Det anses som mest naturlig å anlegge et framtidig hotell innenfor denne flatere delen av planområdet, med utvidelsesmuligheter. Med denne fine beliggenheten og natur- og kulturlandskap rundt, vil en kunne tilby andre kvaliteter og aktiviteter enn det som tilbys som overnattingssteder ellers i kommunen.

Selv om hotell ikke pr. definisjon ikke ligger innenfor formålet fritids- og turistformål, men har et eget formål, er det naturlig at folk som er på ferie i sin fritid og er turist, ofte vil overnatte på et hotell eller evt. utleie-/campinghytte.

Prosjektet kan bidra til kortreiste arbeidsplasser i Mogreina, tilbud av bl.a. servering, overnatting, møte- og selskapslokaler, samt uteaktiviteter som innbyggerne her pr. i dag ikke har. Prosjektet og sine besøkene vil også være med på å understøtte muligheten for etablering av en framtidig nærbutikk i Mogreina.

Planområdet er ikke tidligere regulert. Det er heller ikke Trondheimsvegen eller områdene rundt. Det foregår en reguleringsprosess for eiendommen gnr. 183/24 på andre siden av Trondheimsvegen, til næringsvirksomhet.

- Dersom det planlegges boliger, hva er antall boliger, type boliger, tidsperiode mm.? Ikke relevant.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Eiendommens vestre del inngår i Elstad landskapsvernområde, dvs. den bratte skråningen ned mot Hersjøen. Landskapsvernområdet er avgrenset med ulike bredder langs Hersjøen, der den tidligere campingplassen som har vært i bruk, med unntak av badeplassen, ligger klart utenfor vernegrensen. Vernebestemmelsene gjelder bare for det som kan tillates og ikke innenfor verneområdet. Det må være en forutsetning av tiltak innenfor avsatt område til fritids- og turistformål ikke skal påvirke verneområdet i negativ art. Ønsket opprusting av badeplassen må avklares med forvaltningsmyndigheten i fbm. plansaken.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli gjort geotekniske undersøkelser og vurdering av områdestabilitet, samt vurdering av hvordan overvann skal håndteres. Det er planer om å legge ned eksisterende høyspentlinje gjennom området, og reetablere den utenfor planområdet. ROS-analyse vil bli utarbeidet i fbm. planarbeidet.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
De som kommunen har på sin liste over offentlige organer og andre interesserte.

- Vurder bruk av utbyggingsavtale. Dette punktet bør også tas med i varslingsannonсен. OK.

k) Prosesser for samarbeid med kommunen og andre, og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det forventes at viktige avklaringer omkring rammer for planprosess og temaer, gjøres i samråd med kommunen som planmyndighet. Statsforvalteren, Viken fylkeskommune og NVE er sentrale myndigheter som må det må gjøres avklaringer med i fht. deres myndighetsområde. Naboer og spesielt Visitmogreina/grendeutvalget er viktige å ha god dialog med og få innspill fra.

- Planlegges det nye veger som trenger eget vegnavn? Adresser må være på plass senest før igangsettingstillatelse. Det krever egen sak om adressering. Det planlegges en hovedadkomstveg inn i planområdet.
- Er kartgrunnlaget som benyttes oppdatert (dvs. maks 6 mnd.)? Oppdatert kartgrunnlag vil bli brukt til plankartet.
- Er eiendomsgrensene koordinatfestet og presise? Hvis nei vil det bli krav om oppmålingsforretning. De fleste grensene mot naboeiendommer er usikre, slik at det må foretas oppmålingsforretning.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Mulighetsstudien viser at det kan bli næringsbebyggelse på mer enn 15.000m² bruksareal innenfor eiendommen, så da er det krav om KU. Det vil bli utarbeidet et planprogram som legges ut til offentlig ettersyn samtidig som det varsles oppstart av regulering. Konsekvensutredningen vil bli utarbeidet i tilknytning til planforslaget.