



Plan1 As  
Postboks 373  
2403 ELVERUM

Deres ref.:                      Vår ref.:                      Saksbehandler:                      Dato:  
   22/3873 - 31                      Sissel Karin Andersen                      14.12.2022

### Revidert referat fra oppstartsmøte Hersjøen Camping i Mogreina

Sakstittel: <i>Detaljregulering for Hersjøen Camping i Mogreina</i>	Gnr./bnr.: 185/4 og 11
Forslagsstiller: Hersjøen Airport Village AS	Fagkyndig: Plan1 AS Berit M. Sivertsen
Møtedato: 18.10.2022	Møtested: Microsoft Teams-møte, Ullensaker kommune rådhus
Referatdato, revidert referat: 14.12.2022	Referent: Sissel Karin Andersen

#### Til stede:

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Berit M. Sivertsen	Plan 1 AS, fagkyndig	<a href="mailto:bms@p1.no">bms@p1.no</a>
Rune Solstad	Hersjøen airport Village AS, forslagsstiller	<a href="mailto:solstad@nreal.no">solstad@nreal.no</a> <a href="mailto:rune@aevieiendom.no">rune@aevieiendom.no</a>
Erik Ege	Dark Arkitekter AS	<a href="mailto:erik@dark.no">erik@dark.no</a>
Oddvar Fossaas	Advokat	<a href="mailto:oddvar@fosaas.no">oddvar@fosaas.no</a>
Elisabeth Teigenes	Sweco	<a href="mailto:elisabeth.teigenes@sweco.no">elisabeth.teigenes@sweco.no</a>
Carmen Jimenez Salcedo	Sweco	< <a href="mailto:carmen.jimenezsalcedo@sweco.no">carmen.jimenezsalcedo@sweco.no</a> >
Ingunn Servold	UK, avdelingsleder regulering	<a href="mailto:Ingunn.servold@ullensaker.kommune.no">Ingunn.servold@ullensaker.kommune.no</a>
May Kristine Andersen	UK, tospannspartner	<a href="mailto:May.Kristine.Andersen@ullensaker.kommune.no">May.Kristine.Andersen@ullensaker.kommune.no</a>
Kristin Bekkevold	UK, Byggesak	<a href="mailto:kirsten.bekkevold@ullensaker.kommune.no">kirsten.bekkevold@ullensaker.kommune.no</a>

Sissel Andersen	UK, saksbehandler	<a href="mailto:Sissel.andersen@ullensaker.kommune.no">Sissel.andersen@ullensaker.kommune.no</a>

## Bakgrunn

Ullensaker kommune (UK) mottok 02.05.22 planinitiativ for utvikling av gnr.185, bnr. 4 ved Hersjøen, tidligere Hersjøen Camping. Mottatt planinitiativ med skisser viser bebyggelse som er næringsformål. Dialogmøte ble holdt 08.06.2022. Det vises til referat fra dette møtet.

Navn på detaljreguleringsplan ble tatt opp på møtet. FS vil komme tilbake til dette. Foreløpig forslag er Hersjøen hotellandsby. Tiltakshaver opplyste at de eier planområdet, det er ingen andre grunneiere.

## Planstatus

Planområdet omfatter eiendommen gnr. 185/4 og 11, tidligere Hersjøen Camping i Mogreina. Eiendommen ligger mellom Trondheimsvegen og Hersjøen. Området er uregulert.

### Kommuneplan:

Den delen av planområde som ligger langs Hersjøen ligger innenfor landbruk, natur og friluftsområder i kommuneplanen. Dette området inngår i Elstad Landskapsvernområde.

Den øvrige delen av planområdet er avsatt til fritids- og turistformål i kommuneplanens arealdel.

### Elstad landskapsvernområde

Den delen av planområdet som ligger innenfor Elstad landskapsvernområde er omfattet av båndlegging etter lov om naturvern, hensynssone H\_720\_6 i kommuneplanen. Innenfor verneområdet tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriften.

## Politisk oppstartssak

Fritids- og turistformålet i kommuneplanen gir begrensninger knyttet til hva slags type bebyggelse man kan regulere. Kommuneplanen har følgende bestemmelse for planområdet:

2019-94 Hersjøen Camping

*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.*

For at planarbeidet skulle kunne starte opp som innsendt planinitiativ viser, måtte reguleringsformålet endres til næring. Planinitiativet ble derfor tatt opp til politisk behandling.

Formannskapet fattet 3.09.2022, sak 138/22 følgende 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.*

Endring av formål innebærer at 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.

### Pågående reguleringer i området:

Det pågår detaljregulering for Motun Mogreina. planid 467, saksnummer 21/2364. Området ligger rett øst for Hersjøen camping, på andre siden av fylkesveien. Området ønskes regulert til næringsbebyggelse. Det er påvist forurenset grunn i planområdet.

### **Planforslaget**

Forslagstiller gjennomgikk presentasjon som viser mulighetsstudie for Hersjøen Hotellandsby. Fotomontasje som viste fjernvirkning av planlagt bygningsmasse fra utvalgte steder rundt Hersjøen, hovedsakelig langs veiene, og hvordan planlagt bebyggelse tilpasser seg omgivelsene, ble også presentert. Presentasjonene ettersendes UK.

Hovedkonklusjonen fra rapport om naturmangfold ble presentert og løsninger for tilpassing i forhold til Ullurt ble tatt opp.

Forslagstiller opplyste at det er utarbeidet en markedsrapport av HotelIntel, som viser at hotellmarkedet rundt Gardemoen vil trenge tilflyt av nye prosjekter.

Presentasjonen viser variert miks av overnattingskonsepter, fra tradisjonell hotellvirksomhet til isolerte mikrohuse. Til sammen utgjør illustrert bygningsmasse ca. 20 000 m<sup>2</sup> BTA og 445 rom/boenheter, med to hotell på ca. 12 000 m<sup>2</sup> og 5800 m<sup>2</sup>, felleshus på ca. 440 m<sup>2</sup> og 55 mikrohuse på 28-29 m<sup>2</sup>, 45 av disse sammenstilt i tun.

Det største hotellkomplekset er vist plassert i sørvest der det tidligere sto campingvogner. Området er relativt flatt, og har utsikt mot Hersjøen. Hotellkroppen er oppdelt i flere volumer koblet sammen med lettere glasskonstruksjoner. I nordøstre del planlegges det andre hotellkomplekset i mer kupert terreng. Mikrohuse skal gi et tilbud for de som ønsker mer selvstendighet og privatliv, tettere på naturen.

Det tenkes trinnvis utbygging i takt med etterspørsel, der hovedkroppen til det største hotellkomplekset i sørvest, felleshuset og nærmeste mikrohustun bygges ut først.

Hotellkompleksene er vist med inntil 3 etasjer og loftetasje, hyttebebyggelsen er hovedsakelig i en etasje. Det opplyses at dette kan være et tilbud både for flyreisende, for turisme og for lokalbefolkningen i Mogreina.

Man ønsker å opprette en aktivitetspark og å tilgjengeliggjøre og ruste opp eksisterende badeplass med forskjellige aktiviteter som badstue, flytebrygge m.v. Man ønsker å legge til rette for bruk hele året. Eksisterende naturlandskapet skal fortsatt være hovedinnrammingen av badeplassen.

Både felleshuset, badeplassen og aktivitetsparken er ment å være åpne for allmennheten. Felleshuset er plassert synlig fra innkjøringen til området. Felleshuset skal bl.a. ha en fleksibel utadrettet virksomhet for besøkende, eksempelvis cafe, restaurant eller liten kiosk. Det skal kunne leies ut til bruk for arrangementer som kurs, bryllup m.v.

Det planlegges en utfartsparkering for allmennheten i sammenheng med hotellparkeringen. Man har tatt utgangspunkt i dagens vei, og tenker utgreninger fra den for å gjøre minst mulig inngrep i landskapet.

Det ble opplyst at planområdet var dyrket mark fram til campingplassen ble etablert på midten av 1950-årene. Campingplassen var i drift i 2003, i dag står fortsatt de gamle campinghyttene her, samt en eldre ubebodd bolig og en kiosk oppe ved innkjøringen fra Trondheimsvegen. Planområdet er preget av frodig vegetasjon, med åpne områder der det tidligere var campingplass. Topografien er variert. Mot Hersjøen er det bratt vestvendt skråning som i stor grad ligger i landskapsvernområdet.

Det er et lavbrekk på eiendommen som strekker seg nord-sør, her går to kraftlinjer over eiendommen. Det går en vestvendt skråning fra det laveste punktet og opp mot fylkesvegen.

Planområdet grenser til 5 hyttetomter langs Hersjøen, innenfor vernesonen. En av tomtene er ubebygde, de 4 andre er bebygde. Videre grenser planområdet til 5 eneboliger oppe ved Trondheimsvegen. Forslagstiller påpeker at her er terrenget høyere, slik at tiltaket i mindre grad vil påvirke utsikten mot vest. Tiltaket vil medføre mer trafikk for denne bebyggelsen.

Det opplyses at de 5 hyttetomtene vil få bedre adkomstvei enn i dag. Hytteeiendommene inngår ikke i området som ønskes regulert.

## **Ullensaker kommunes (UK) tilbakemeldinger**

### **Fritids- og turistformål**

Arealformålet er i kommuneplanen avsatt til fritids- og turistformål. Hensikten har vært å hindre etablering av boliger.

Formannskapet vedtok 03.09, sak 138/22 at oppstart av regulering kan starte. Planformålet er næringsformål (hotell, overnatting eller tilsvarende). Vedtaket er gjengitt tidligere i referatet.

UK tok opp om planinitiativet som nå foreligger, med oppføring av frittstående mikrohus og mikrohustun, kan legge til rette for mer permanent overnatting enn det kommunen ønsker. Selv om reguleringsformålet blir endret til næring, er det fortsatt viktig at det ikke legges til rette for leiligheter egnet for lengre opphold, f.eks. for sesongarbeidere. Området er støyutsatt og ikke egnet for boligbebyggelse.

#### *Etterskrift:*

*Forslagstiller viser til formannskapets vedtak, og ser det ikke relevant å spekulere i annen framtidig bruk.*

### **Behovskartlegging**

Planinitiativet presenterer et stort prosjekt med to hoteller og 55 mikrohus, til sammen 445 rom/boenheter. Forslagstiller viser til en markedsrapport av HotelIntel, som viser at hotellmarkedet rundt Gardermoen vil trenge tilflyt av nye prosjekter. Planinitiativet sier ikke noe mer konkret om hvilke nye prosjekter det er behov for, og UK kommenterte at det dermed er det vanskelig å vite om dette prosjektet imøtekommer behovet.

FS vil sende inn markedsrapport av HotelIntel til orientering. FS opplyste at man har tenkt på ulike konsepter, at dette kan være et supplement til dagens hotellvirksomhet, der man tilbyr noe ut over ordinære hotellovernatting.

### **Innbyggerinvolvering og tilgjengelighet**

Planinitiativet beskriver aktivitetsløype og felleshus som skal være tilgjengelig for lokalbefolkningen. Det følger av kommuneplanen at badeplassen skal være offentlig tilgjengelig. UK tok opp at det er viktig at lokalbefolkningen inviteres inn tidlig i prosessen til å si noe om hvorvidt planlagt prosjekt imøtekommer behov i lokalmiljøet, og hva det eventuelt er viktig å ta hensyn til. Det er ønskelig at det etableres tilstrekkelig parkering for bruk av badeplass og felleshus. Dette bes sikret i planbestemmelsene.

Det er viktig at det bygges kriminalitetsforebyggende, at man unngår mørke steder og skjulesteder.

*Etterskrift:*

*UK ser det som ønskelig at fellehuset bygges tidlige i prosessen. Forslagstiller opplyser at fellehuset er i første rekke tilknyttet hyttene, og vil bli bygd samtidig med dem.*

## **Trafikk**

Eiendommen grenser til og har adkomst ut på fylkesvei 1551, Trondheimsvegen. Viken Fylkeskommune skal gi sin uttalelse i saken. Fylkesveg 1551 har streng holdningsklasse. Viken kan komme med krav knyttet til avkjøring fra fylkesveg. Det er ikke gitt at adkomsten er god nok for det som er planlagt.

Prosjektet vil føre til økt trafikk, spesielt knyttet til avkjøringen fra Trondheimsveien/fylkesvei 1551. Økt trafikk vil bli en utfordring for de som bor i området og skal bevege seg til og fra området til fots og på sykkel. Det bør ses på å anlegge en sikrere adkomst ut på Trondheimsvegen enn dagens. Langs Trondheimsvegen er det i dag opparbeidet G/S- veg på østsiden, og sikker kryssing for myke trafikanter må ivaretas. Det må gjennomføres en trafikkanalyse og det må kartlegges hvorvidt det er behov for en ny/utvidet avkjøring. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak må beskrives i planforslaget.

Det pågår for tiden detaljregulering av næringsområde (tidligere Dønnem fabrikk) på motsatt side av fylkesveien. Avkjørslene til de to planområdene må samkjøres slik at de tilpasses hverandre.

Beliggenheten til prosjektet vil gjøre at det blir et bilbasert anlegg. Kollektivmulighetene til og fra Jessheim og Oslo lufthavn Gardermoen er begrenset til ordinær rutebuss, inkludert buss-bytte for de som skal til og fra flyplassen. Dette er uheldig i forhold til miljø og i forhold til trafikksikkerheten i området. Dette bør beskrives nærmere.

Ullensaker Kommune har ingen veier i området.

## **Støy**

Planområdet ligger i gul støysone, tett opp til rød.

Det må utarbeides en støyutredning/støyrapport som beskriver hvordan flystøy, skytebanestøy fra Sessvollmoen og støy fra vei vil påvirke prosjektet, og da uteoppholdsarealene spesielt.

UK informerte om at det foreligger en uløst i innsigelse til tredje rullebane ved hovedflyplassen. Innsigelsen ligger til endelig avgjørelse i Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD), avgjørelse forventes å foreligge innen utgangen av april 2023. Dersom tredje rullebane, og/eller hensynssoner for tre rullebaner blir lagt inn i kommuneplanen vil det få konsekvenser for støybildet i dette området. Støy er utfordrende her i dag, og det kan bli en enda større utfordring med en eventuell tredje rullebane. (kan bli rød støysone om det kommer en 3. rullebane)

*Etterskrift*

*På oppstartsmøte ble det informert om framtidig møte med KDD og Avinor 21.10.22. Det kom ikke fram noe nytt vedr. støy på dette møtet. Det ble gitt informasjon fra UK og Avinor til departementet.*

*Etterskrift:*

*Det vises til kommuneplanens punkt 3.2. Definisjoner: Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål: «Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.»*

## Natur og miljø

Berørte lover og forskrifter

### **Forskrift om vern av Elstad som landskapsvernområde**

Den delen av planområde som ligger langs Hersjøen ligger innenfor landbruk, natur og friluftsområder i kommuneplanen. Dette området inngår i Elstad Landskapsvernområde. Det er store verneverdier i området.

Den delen av planområdet som er avsatt til fritids- og turistformål i kommuneplanen grenser inntil Elstad landskapsvernområde i sør, vest og nord (se bilde under). Ny utvikling i området bør trekkes mot øst, bort fra vernesonen.



*Utsnitt av Elstad landskapsvernområde*

Innenfor verneområdene tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriften. Verneforskriften punkt 3 lyder som følger:

*«Formålet med vernet er å bevare kvartærgeologiske formelementer (grytehullsjøer, dødisgroper, iskontaktskråning, eskere) og limnologiske forekomster og kildehorisonter i et landskap der botaniske, zoologiske og kulturhistoriske elementer bidrar til å gi området dets særpreg. Området er sentralt for bevaring av grunnvannsforkomsten på Gardermoen, og er viktig for å bevare variasjonen av grytehullsjøer i Gardermo-området. Kvartærgeologisk og limnologisk har området internasjonal verneverdi.»*

Det er et stort biologisk mangfold i planområdet, også utenfor landskapsvernområdet.

*Etterskrift:*

*Det skal utarbeides planprogram og konsekvensutredning, herunder bla. kartlegging av naturverdier. Forholdet til Elstad landskapsvernområde vil inngå i dette arbeidet.*

*Forslagstiller opplyser at naturmangfoldet innenfor landskapsvernområdet er kartlagt fra før. For området utenfor landskapsvernområde er det gjort en faglig vurdering og kartlegging av naturmangfoldet.*

### **Plan og bygningslovens § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag**

Bestemmelsens første ledd sier at «I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.»

Slik planinitiativet skisserer nå, ligger en stor del av bygningsmassen innenfor 100-metersbeltet. Dette vil kunne ha negativ påvirkning på natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

UK oppfordrer forslagstiller til å flytte tiltakene slik at de ikke kommer i strid med 100-metersbeltet. Dersom man fastholder å bryte dette beltet må det redegjøres svært godt for et slik ønske.

*Etterskrift:*

*Forslagstiller redegjorde i møtet for at plassering av byggene hensyntar tidligere inngrep i forbindelse med etablering av campingplassen, for å sikre et så lite «fotavtrykk» som mulig.*

*Det er i kommuneplanen ikke satt byggegrense mot Hersjøen for dette området.*

### **Naturmangfoldsloven**

har bestemmelser for utbygging som grenser inn til verneområde. Det vises til § 49. (*utenforliggende virksomhet som kan medføre skade inn i et verneområde*): «*Kan virksomhet som trenger tillatelse etter annen lov, innvirke på verneverdiene i et verneområde, skal hensynet til disse verneverdiene tillegges vekt ved avgjørelsen av om tillatelse bør gis, og ved fastsetting av vilkår. For annen virksomhet gjelder aktsomhetsplikten etter § 6.*»

Planinitiativet er av en slik karakter at denne paragrafen vil kunne bli utfordret. Dette må utredes i den videre planprosessen.

### **Badeplassen**

Planinitiativet legger opp til utbedringstiltak på badeplassen, som er en del av Elstad landskapsvernområde. UK viste til at det er strenge bestemmelser for hva som kan tillates innenfor vernesonen. Statsforvalteren er myndighet for Elstad landskapsvernområde, og skal behandle dette.

### **Bygningsvolumene**

Bygningsvolumene for hotellbyggene som er vist, er store. Det er positivt at volumene er utformet som låver, men de er mye større enn vanlige låver i området. Det er positivt med trekledning som gir assosiasjoner til tradisjonell byggeskikk/gårdsbebyggelse.

Fotomontasjene av fjernvirkning av planlagt bygningsmasse ble presentert på møte. Planområdet har store høydeforskjeller og er godt synlig fra landområdene rundt sjøen. Det er viktig at prosjektet innordner seg landskapsvernområdet og landbruksområdet. Fjernvirkning og hvordan bebyggelsen tilpasser seg omgivelsene må inngå i konsekvensutredningen.

### **Klima**

UK oppfordrer til å gjøre prosjektet så klima- og miljøvennlig som mulig, med et så lavt klimafotavtrykk som mulig.

### **Interne veier og parkering**

Det er opplyst at for interne veier tenkes både breddeutvidelse og gang og sykkelfelt. Det kan komme busser. Planforslaget må redegjøre for forbindelser internt og utenfor området, både interne veier, gangforbindelser og stier.

Det skal anlegges parkeringsplasser. Det vises til parkeringsnorm for Ullensaker kommune.

*Etterskrift:*

Til orientering vises også til [Bransjestandard for varelevering \(BVL\) - Leverandørens Utviklings- og Kompetansesenter \(Luks\)](#). Bruk av denne vil sannsynligvis komme som et krav i kommunens veinorm, som nå er under revidering.

## **Vann og avløp**

Til 1. gangs behandling må det utarbeides og dokumenteres VAO-rammeplan samt overvannshåndtering med sikring av flomveger. Det vises til kommuneplanens § 4.3.1.

VA-rammeplan skal utformes på basis av kommunens veiledning på hjemmeside, VA-Norm, veiledning fra Øvre Romerike Brann og Redning og annet aktuelt for denne utbygging. En forbeholder å supplere til kommende plan-faser.

### Overvannshåndtering

For overvann skal 3-trinns strategien for behandling av overvann benyttes, med en høy klimafaktor. Den viste bygningsmasse har et betydelig omfang. Nødvendige arealer for lokal overvannshåndtering bes sikret i plan. Det er viktig at utbyggingen ikke fører til økt avrenning i Hersjøen.

### Kapasitet offentlig nett - Begreiser - Behov for tiltak

Området har begrenset kapasitet for vann- og spillvannsanlegg. For å dekke et minimumskrav for slokkevann på 50 l/s for omtalt bebyggelse, må tiltakshaver selv påregne etablering egen slokkevannstank. Dette er tilsvarende som for naboeiendommen (tidligere Dønnum Industrier) som nå også reguleres.

Det er begrensinger i kapasitet på spillvannspumpe-stasjonen her. Eksisterende pumpe-stasjon har ikke nok kapasitet. I VA-rammeplan må det vurderes, ut fra dimensjonering i denne saken sammen med eksisterende tilførsel, hvilke tiltak som må gjennomføres innen og eventuelt utenfor planområdet for å oppnå nødvendig kapasitet i spillvannssystemet. Opparbeidelse av slik infrastruktur forbeholdes som et rekkefølgekrav før ny bebyggelse kan etableres.

For nærmere informasjon om dagens situasjon: ta kontakt med VARV-Enheten i Ullensaker kommune.

## **Renovasjon**

Planformålet er næringsformål. Generelt for næringsavfall er eier, ut fra forurensingsloven §32, pliktig til å sørge for at eget avfall gjenvinnes eller håndteres på lovlig måte. I den videre planprosessen skal avfallshåndteringen vises.

Næringsdrivende som produserer avfall, som i sammensetning ligner på husholdningsavfall, kan etter avtale med kommunen inkluderes i den kommunale henteordningen. Slike næringsdrivende omfattes av reglene i kommunens renovasjonsforskrift, fra tidspunkt for avtaleinngåelse.

## **Vannmiljø**

### Vannforskriften

Tiltak som medfører fare for forurensing av vannforekomster eller som på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster skal vurderes i henhold til vannforskriften. Formålet med vannforskriften er å beskytte og om nødvendig forbedre miljøtilstanden i alle elver, innsjøer, grunnvann og kystnære områder.



Det må gjøres en vurdering om tiltaket kan påvirke/forringe vannforekomster i nærheten, om tiltaket kommer i konflikt med miljømålene i vannforskriften og om vannforskriften § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep kommer til anvendelse.

Tiltaksområdet ligger rett ved vannforekomst Hersjøen 002-4158-L. I Vann-nett har Hersjøen moderat økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand, og vannforekomsten ligger i vannområde Hurdalsvassdraget/Vorma. Miljømålene for vannforekomsten er at den skal oppnå god tilstand, og tiltakene i planen må ikke redusere muligheten for å nå miljømålene i vannforekomsten. Hersjøen er også en kalksjø med svært viktig naturmangfoldverdi (A-verdi) og er av nasjonal interesse.

I området ligger i tillegg grunnvannsforekomsten 002-994-G Hersjøen-Risa. Det er god kvantitativ og god kjemisk tilstand i denne vannforekomsten. Grunnvannet i området skal beskyttes mot forurensning og grunnvannsstanden skal ikke endres (heves eller senkes).

Det er mulig at det er aktivitetene i anleggsfasen som vil ha størst påvirkning på vannmiljøet. Avrenning fra området under anleggsarbeid vil kunne medføre midlertidig påvirkning/utslipp av forurensning til nærliggende vannforekomster. Problemstillingen om midlertidig påvirkning/utslipp av forurensning til vannforekomstene må innarbeides i miljøoppfølgingsplan eller andre miljødokumenter som legges til grunn for anleggsarbeidene, slik at nødvendige tiltak blir iverksatt for å ivareta vannmiljøet også i anleggsperioden.

Disse forholdene må det redegjøres for.

*Etterskrift:*

*Innspill under fra Miljørettet Helsevern -Øvre Romerike ble mottatt etter at oppstartsmøtet var holdt, og gjengis som etterskrift:*

#### Kvalitet på badevann

*Hersjøen er en innsjø med biologiske utfordringer. I sommerhalvåret måles stadig oppblomstring av blågrønnalger. Blågrønnalger kan være giftproduserende og medføre sykdom hos mennesker, samt sykdom og død hos dyr, f.eks. hunder.*

*Det planlegges for et turistformål, og gjestene kjenner kanskje ikke til lokale forhold hva angår badevann. Det påligger derfor kommunen og eier/driver av stedet et ekstra ansvar for følge med på vannkvaliteten. Det må gjøres rede for hvordan dette skal ivaretas.*

*Både økt bebyggelse og økt vannaktivitet i Hersjøen kan medføre økt belastning av innsjøen.*

*Siden badevann er en del av konseptet må det sies noe om kvaliteten på badevannet, og hvilke muligheter for tiltak som eventuelt finnes.*

#### **Forurenset grunn på naboeiendom**

Det er påvist forurenset grunn på andre siden av FV, på tidligere industritomt for Dønnum fabrikk som nå er under regulering. Det må redegjøres for om det er fare for spredning av forurensning inn på planområdet.

#### **Eksisterende boligbebyggelse i planområde**

Øst i planområdet ligger et sveitserhus på halvannen etasje. Hovedpreget er intakt. Det er godt synlig fra Trondheimsvegen og dokumenterer den eldre småbruksbeboettinga langs hovedvegen. Huset er vurdert å ha en viss verdi i kommunens kulturminnevernplan. Det er plassert i VK4 (laveste verneklasse). UK oppfordrer til å bevare huset og å sette det i stand som en del av det nye miljøet.

Forslagstiller opplyste at de i utgangspunktet vurderer å beholde bygget. Det er noe vannskadet. Man må også se på avkjøring og trafikkbilde.

### **Høyspentledning**

Det oppgis i planinitiativet at eksisterende høyspentledning skal legges ned og reetableres utenfor planområdet. Planen må derfor utarbeides med hensyn til det pågående arbeidet for høyspentledningen. Forslagsstiller informerte i oppstartsmøtet at det er løpende dialog med Elvia vedrørende begge kraftledninger og hva som skal legges til grunn i prosjektet.

### **Eiendomsforhold**

Hersjøen camping gnr. 185, bnr. 4 og 11 er en teig med to gnr/bnr. Det anbefales at disse sammenføres til ett gnr/bnr.

Grenser mot naboeiendommene er usikre. Forslagstiller opplyser at det skal foretas oppmålingsforretning. En del av internvegssystemet ligger også utenfor de usikre grensene. Kommunen ber om at dette gjøres før planen sendes formelt inn til 1. gangsbehandling. Ved en utbygging må det forventes at område må omadresseres. Dette vil få følger for andre enn denne eiendommen.

### **Krav til dokumentasjon og føringer for den videre prosessen**

Rapporter og utredninger skal vise nåværende situasjon og framtidig situasjon. De skal beskrive løsninger som sikrer at tiltaket er i tråd med lover og forskrifter. Rapportene og utredningene skal ha klare og tydelige konklusjoner. Forslagsstiller skal beskrive hvordan temaene i rapportene og utredningene er løst, i planbeskrivelsen til planforslaget.

Forslagstiller synes for øvrig å være kommet godt i gang med mange av de nødvendige utredningene.

Utbyggingsrekkefølgen bes omtalt i planbeskrivelsen og tatt inn i planbestemmelsene. Det må redegjøres for oppfyllelse av kommuneplanens bestemmelser for området.

### **Konsekvensutredning og planprogram**

Mulighetsstudien viser næringsbebyggelse på mer enn 15.000m<sup>2</sup>. Det utløser krav om planprogram og konsekvensutredning. Det vises til formannskapetets vedtak i opp startssaken, sak 138/22. UK gjør oppmerksom på at med tanke på at tiltaket kan få konsekvenser for naturmangfold kan det uansett kreves KU, uavhengig av bygningsvolumet.

### **Krav til utredninger:**

- VAO-ramme-plan med overvannshåndtering med sikring av flomveger
- Naturmangfold
- Ivaretagelse av Elstad landskapsvernområde. Det må framkomme hvilke inngrep man tenker i den båndlagte sonen.
- Landskapshensyn med tanke på plassering av utleiehytter/hotell. I forhold til fjernvirkning er volum spesielt viktig.
- 100-meters beltet langs sjø og vassdrag (pbl § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag)
- Vannmiljø- vannforskriften
- ROS-analyse
- Støyrapport
- Geoteknisk rapport/områdestabilitet

- Flom
- Forurensning i grunn
- Trafikkanalyse
- Sol/skyggestudier. Studien skal vise sol/skyggevirkninger på omgivelser.
- Arkeologisk registrering
- Kulturminner
- Redegjørelse og vurderinger om klimagassutslipp og klimatilpasning
- Illustrasjonsplan. Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget.

### **Forutsetninger fra formannskapet**

Forbeholdene i oppstartsaken (138/22) må etterkommes i plansaken.

#### **Oppstart av planarbeid**

Planavgrensning, planprogram, varslingsbrev og annonse til avis skal godkjennes av kommunen før varsling. Varslingsmaterialet bes oversendt saksbehandler i kommunen for godkjenning.

Det er også hensiktsmessig å ta med varsel om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Varsel om oppstart av planarbeid skal varsles i både Romerikes Blad og samtidig via avisens nettavis. Det skal varsles med minimum varslingsfrist på 6 uker ved planprogram og KU. Det skal også legges til tid ved ferie da denne ikke medregnes i varslingstiden.

#### **Den videre prosessen**

Det tas forbehold om at det kan komme informasjon som ikke ble diskutert eller avklart på oppstartsmøtet. Ved endringer i planforslag ved eller etter offentlig ettersyn er det forslagsstiller som må levere oppdaterte/nye dokumenter.

Gebyr – det faktureres for oppstartsmøte i tråd med gebyrforskriften. Forslagsstiller bes om å sende fakturaadresse til saksbehandler.

Det vises til veileder for private planforslag. Denne finnes på Ullensaker kommunes hjemmeside under Teknisk, næring og eiendom, Reguleringsplaner og Utarbeidelse av private planforslag.

#### **Godkjenning av referat**

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 27.10.2022. Tilbakemelding ble gitt 22.11.22. Endringer er innarbeidet. Referatet er godkjent *<dato xx. måned 20xx >*.

Med hilsen

Sissel Karin Andersen  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

#### **Kopi til**

Dark Arkitekter As	Postboks 457 Skøyen	0213	OSLO
Hersjøen Airport Village As	Løkkeveien 10	0253	OSLO

