



Saksbehandler: Johanne Aasnæs Sørum
Direkte linje: 940 10 509

Vår dato
09.05.2022
Deres dato
29.03.2022

Vår ref.
22/2378- 3
Deres ref.

Arealtek As
Elvarheimgata 10B
2408 ELVERUM

Referat fra oppstartsmøtet for Hoel gård - planinitiativ - reiselivsutvikling - overnatting ved Mjøsa

Plannavn:	Arbeidstittel: Hoel gård – overnattingshytter mm
Arealplan-ID:	2022011
Arkivsak-ID:	22/2378
Møtedato:	29. april 2022

Deltakere (kontaktperson)	E-postadresse	Telefon
Fra forslagsstiller: <i>Sabine S Sandberg Hoel – Hoel gård</i> Christian Fredrik Sandberg Hoel <i>Hilde Smedstad – Arealtek AS</i>	Sabine@hoel-gaard.no his@arealtek.no	
Fra kommunen: Stein Inge Wien Atle Ruud Anne Gunn Kittelsrud <i>Johanne Aasnæs Sørum</i>	johanne.sorum@ringsaker.kommune.no	

Oppsummering etter møtet (Punkt fra forskriftens §3)

Planinitiativet forbereder for utvikling av reiselivstilbudet på gården, men går ut over landbruksformålet og rammene for kommuneplanavklart område for utbygging - og fremmes derfor for avklaring gjennom reguleringsplan.

1. Det er enighet om at initiativet skal fremmes og at planinitiativet legges fram for planutvalget før oppstart på grunn av avvik fra kommuneplanens arealdel.

Det er også enighet om at hensynet til naturmiljø, kulturlandskap, strandsonen og landbruk må være premiss for utforming av tiltaket og innpassing i området. Dette fordi prosjektet er utfordrende på grunn av utvalgt naturtype mm og at det derfor er en fordel at initiativet suppleres på aktuelle tema og at aktuelle planutredningstema kommer tydelig fram slik at berørte fagmyndigheter enkelt kan skaffe seg en oversikt, ta standpunkt til forslaget og kunne gi målrettede råd for planarbeidet.

Det er en felles oppfatning at planinitiativet med fordel kan suppleres og oppdateres etter utdypende informasjon fra Hoel gård og planlagt prosjekt. Mer nyansert info om ønsket tiltak kan være relevant for å få mest mulig målrettet tilbakemelding/råd for videre arbeid med prosjektet.

Det er også en felles oppfatning at LNF-formål er naturlig arealbruksformål for å underbygge at

tiltakene skal være en integrert del av reiselivsvirksomhet på Hoel gård.

2. Det er ingen vesentlige punkter det er uenighet om eller punkter som gjenstår å avklare. Utfra samtale i møte er det tydelig at tiltakshaver har som intensjon å utforme prosjektet med nødvendige hensyn selv om dette er noe mangelfullt beskrevet i innsendt planinitiativ.
3. Kommunen vurderer at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt gjennom valg av Arealtek AS v/Hilde Smedstad som plankonsulent (org.nr. 927269287).
4. Regionalt planforum. På grunn av få berørte regionale fagmyndigheter og svært viktige hensyn i naturmangfold og kulturlandskap, anbefales det å invitere statsforvalteren og fylkeskommunen til et avgrenset møte for gjensidig informasjon og etablering av dialog. Og at det er bedre enn regionalt planforum med bred deltakelse. Kommunen tar ansvar for dette møtet.
5. På grunn av (delvis) manglende samsvar med føringene i kommuneplanens arealdel, skal saken forelegges planutvalget før oppstart.

Tema som ble drøftet i møtet

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §2 bokstav a-i:

Samråd, medvirkning og samfunnssikkerhet

(§2 bokstav a) hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet

Samråd med regionale myndigheter. Få berørte myndigheter, men de som er berørt er viktig og det må sikres gjensidig informasjon og etablering av dialog.

Medvirkning. Få/ingen naboer og berørte parter, men antatt sterke interesser knyttet til allmennhetens ferdsel i strandsonen. Dette må ivaretas ved varsel om oppstart. Evt. behov for medvirkningsopplegg ses an. Kommunen bidrar med adresseliste/innspill mht varsling.

Samfunnssikkerhet. Ingen aktuelle hensyn utover sikkerhet for tiltaket i seg selv (Mjøsflom og dreneringslinjer for overvann, brann og redning etc.)

Forholdet til forskrift om konsekvensutredning

(§2 bokstav b) om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger

Dette ble drøftet inngående. Konklusjonen er at kommunen er enig med forslagsstiller i at det ikke fanges opp av forskriften, og at det derfor ikke er KU- krav.

- Tiltaket faller helt klart ikke inn under KU-forskriftens §6 eller vedlegg I.
- Dersom det skal fanges opp av forskriften etter §8 så må det defineres som en utvidelse av «feriebyer, hotellkomplekser, utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging. (Vedlegg II nr 12 punkt c. og nr 13). Det er vanskelig å si at den landbruksbasert reiselivsvirksomheten på Hoel gård er omfattende nok til å falle inn under denne definisjonen.

Konklusjonen er derfor at det ikke er krav om KU.

Nødvendige hensyn skal utredes uansett også når det ikke formelt sett er krav om KU. Se neste avsnitt.

Andre utredningsbehov og ansvar for utredningsarbeidet

(§2 bokstav c) om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene

Pga utvalgt naturtype hule eiker og verdifullt kulturlandskap er det helt klart at tiltaket ved sin lokalisering kan medføre eller komme i konflikt med hensyn som utvalgte naturtyper og antakeligvis også verdifulle landskap (ref også kriteriene i forskriftens §10). Når tiltaket ikke fanges opp av forskriften, konkluderes det med at utredningsbehovet uansett må ivaretas fullt ut i planarbeidet. Nødvendige oppdatering av kunnskapsgrunnlaget og vurdering av hensyn til naturtyper ivaretas fullt gjennom oppfølging av Naturmangfoldlovens §7-12. Landskapshensyn må ivaretas på hensiktsmessig måte.

Forslagsstiller må ta ansvar for å utrede følgende tema:

- Utvalgt naturtype – hule eiker og naturtype åpen hagemark – sikre tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag
- Kulturlandskapet – sikre tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag og kriterier for tilpassing

I tillegg må det redegjøres særskilt for:

- hvordan hensynet til landbruksdrift ivaretas på kort og lang sikt.
- hvordan hensynet til allmennheten/ferdsel i strandsonen ivaretas.

Om det er aktuelt med felles behandling av plansak og byggesak

(§2 bokstav d) om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15

Nei, antakelig ikke.

Kommunens ansvar i planarbeidet

(§2 bokstav e) hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet

Kommunen har ingen ansvar ut over det som følger av planmyndighetsrollen. Kommunen tar ansvar for informasjons-/dialogmøte jamfør samråd i punkt 1. og bidrag til varslingsliste jf pkt om medvirkning i punkt 1.

Behov for dialogmøter

(§2 bokstav f) om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen

Dette avklares underveis og tas etter behov, men det er naturlig med minst ett møte når forslagsstiller har et utkast til planforslag som kan legges fram.

Overordnet framdriftsplan

(§2 bokstav g) en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet

Det ønskes raskest mulig oppstart, fortrinnsvis i mai/juni 2022 og fortløpende planbehandling. Det tas sikte på å klargjøre saken slik at den kan tas med i planutvalgets møte 25. mai 2022. (kommunen). Oppdatert planinitiativ må da foreligge innen 13. mai mht framdrift for ferdigstilling av sak for planutvalget.

Kontaktpersoner hos forslagsstiller og kommunen

(§2 bokstav h) hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen

Se oversikt over møtedeltakere. Kontaktpersoner for partene er markert med kursiv og angitt e-postadresse.

Om det er aktuelt å stoppe planinitiativet

(§2 bokstav i) om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd.

Planinitiativet berører 100-metersbeltet langs Mjøsas strandsone, registrerte og utvalgte naturtyper og det medfører utbygging i LNF-områder utenfor godkjent byggeområde. Disse momentene er i seg selv grunnlag for å stoppe initiativet. MEN:

Initiativet representerer samtidig en alternativ løsning for den utbyggingen som er hjemlet i kommuneplanens arealdel for byggeområde BA2. Sitat fra kommuneplanbestemmelse 2.1 nr 4): «I område BA2 på Hoel gård, Tingnes, tillates utbygging av utleieenheter som er i tråd med gårdens reiselivssatsing, samt én boenhet. Jordlovens §12 skal fortsatt gjelde for området og det tillates ikke deling av eiendommen.» Den nevnte boenheten er bygd, men det er fortsatt rom for etablering av utleieenheter. Foreliggende planinitiativ tar opp til drøfting alternative løsninger for bygging av utleieenheter mm. Område BA2 ligger innenfor 100-meterssonen langs Mjøsa, mens forslaget innebærer at overnattingshyttene legges lenger unna Mjøsa og mindre eksponert i landskapet.

Planfaglig vurdering tilsier at initiativet ikke bør stoppes på grunn av hensynene som er nevnt ovenfor, men at det bør tas videre for bredere vurdering av foreslåtte løsninger i dialog med berørte fagmyndigheter.

Andre tema som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget

Infrastruktur. Lite omtalt i planprogram - viktig at forutsetning om at veg/adkomst, parkering, løsninger for VA mm skal utformes på premisser fra naturmiljø og landskap kommer tydelig fram. Hyttene i seg selv er beskrevet som «lette» anlegg med enkle fundamenter, minimale inngrep og basert på at de skal flyttes/løftes bort dersom de ikke lenger er aktuelle, men informasjon i møtet tyder på at anleggsfasen og utbygging av VA-anlegg, og veger/stier til hyttene potensielt kan gi vesentlige inngrep i terrenget.

Kvalitet på innmålte grenser. Standard sjekkpunkt, men lite aktuelt her pga ikke berører eiendomsgrenser.

Andre aktuelle planfaglige tema:

Potetmelfabrikken. Det anbefales at et eventuelt prosjekt på tuftene av gml fabrikk utformes med utgangspunkt i kunnskap om gamle potetmelfabrikker rundt Mjøsa.

Valg av arealbruksformål. Tanke om å regulere til LNF-formål (eller LNF kombinert med andre hovedformål) ble drøftet og kan være en god tilnærming for å understreke intensjonen om at utleieenheter mm skal være en del av gårdens reiselivsvirksomhet, forutsetningen om at det ikke skal tillates fradeling og at jordlovens §12 fortsatt skal gjelde.

Tilbakemelding på planinitiativet

Kort oppsummert er planinitiativet «godt nok», men at prosjektet vil vinne på at informasjon om området, premisser og hensyn i planarbeidet mm er noe fyldigere beskrevet før det legges fram sammen med varsel om oppstart. Supplering og oppdatering bør gjøres før varsel om oppstart og fortrinnsvis før politisk behandling av planinitiativet.

På grunn av viktige naturhensyn mm anbefales det at aktuelle planutredningstema kommer tydelig fram slik at berørte fagmyndigheter enkelt kan skaffe seg en oversikt, ta standpunkt til forslaget og kunne gi målrettede råd for videre planarbeid.

Spesielt nevnes:

§1 bokstav f- tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Initiativet bør supplere med info om hensynet til friluftsliv/allmennhetens interesser i strandsonen, landbruk og utvalgte naturtyper. Savner kulturlandskap - omtale av verdifullt kulturlandskap Nes. NB også KULA- prosjektet jf info i møte. Anbefaler at det ved oppstart legges fram en oversikt over de temaene som forutsettes utredet særskilt i planarbeidet. Se avsnitt om utredningsbehov ovenfor.

§1 bokstav g: Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Godt nok. Men historikk er også viktig her – at nå omsøkt område ble tatt ut som byggeområde ved vedtak av ny KPA 2014.

§1 bokstav h og j - vesentlige interesser som berøres av planinitiativet og berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Allmennhetens interesser i strandsonen bør i hvertfall tas med som «vesentlig interesse». Ellers er det få eller ingen naboer/interessenter inntil tiltaket.

Stipulert behandlingsgebyr

Det ble glemt i møtet, men kommunen plikter å opplyse om det. Med utgangspunkt i et planområde på ca 40 daa tilsier et raskt overslag at gebyret etter vedtatte betalingssetser for 2022 kan bli ca. 75 000 kr.

Faktura sendes forslagsstiller - grunneier Christian Fredrik Sandberg Hoel (org. nr. 912999416).

Oversikt over gebyrer for behandling av private planforslag finnes på [kommunens nettsider](#).

Momenter til oppstartfase og leveranse av digitale plandata (standard info)

Oppstart av planarbeid

Forslagstiller skal varsle oppstart av planarbeidet i form av avisannonse og brev til berørte parter og instanser med kopi til Ringsaker kommune. Varselet skal inneholde nødvendig informasjon om hva som planlegges. Kommunen ber om at planmaterialet/planforslaget oversendes kommunen for gjennomsyn og kvalitetssirking før varsel om oppstart gjøres.

Varsling av rettighetshavere, berørte parter etc.

Berører planen tinglyste rettigheter, jf. PBL § 12-8 om varsling av rettighetshavere: «..og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet... skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeid tas opp».

NB! Adresselister med eiendomsopplysninger for privatpersoner skal ikke sendes ut med varselsbrevet, jf. Matrikkelloven. Sjekk samtidig evt. tinglyste rettigheter på eiendom(mer) som berøres av planforslaget.

Leveranse av digitale plandata

Plandata leveres digitalt på gjeldende SOSI-format og skal følge kravene beskrevet i Kart- og planforskriften kapittel 3, Fremstilling av arealplan. Se Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister på «Plankartsiden» <https://www.regjeringen.no/nb/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/ny-plankartside/id2361154/>

Veiledningsmateriale

Veiledningsmateriale for utforming av planbeskrivelser, kommunens gebyrregulativ og kommunens retningslinjer og bestemmelser finnes på kommunens nettsider:

<https://www.ringsaker.kommune.no/fremme-planforslag.397457.no.html>

Med vennlig hilsen

Anne Gunn Kittelsrud
Plansjef

Johanne Aasnæs Sørum
Planrådgiver

Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

Atle Ruud
Hoel Gård

Stein Inge Wien

leder kart og byggesak
Tingnesvegen 581

landbrukssjef

BRUMUNDDAL
NES PÅ HEDMARKEN
235
0