

Adresseliste ifølge liste

Kommunens ref.:  
22/2378

Vår ref.:  
2022/024 -2007/hsm

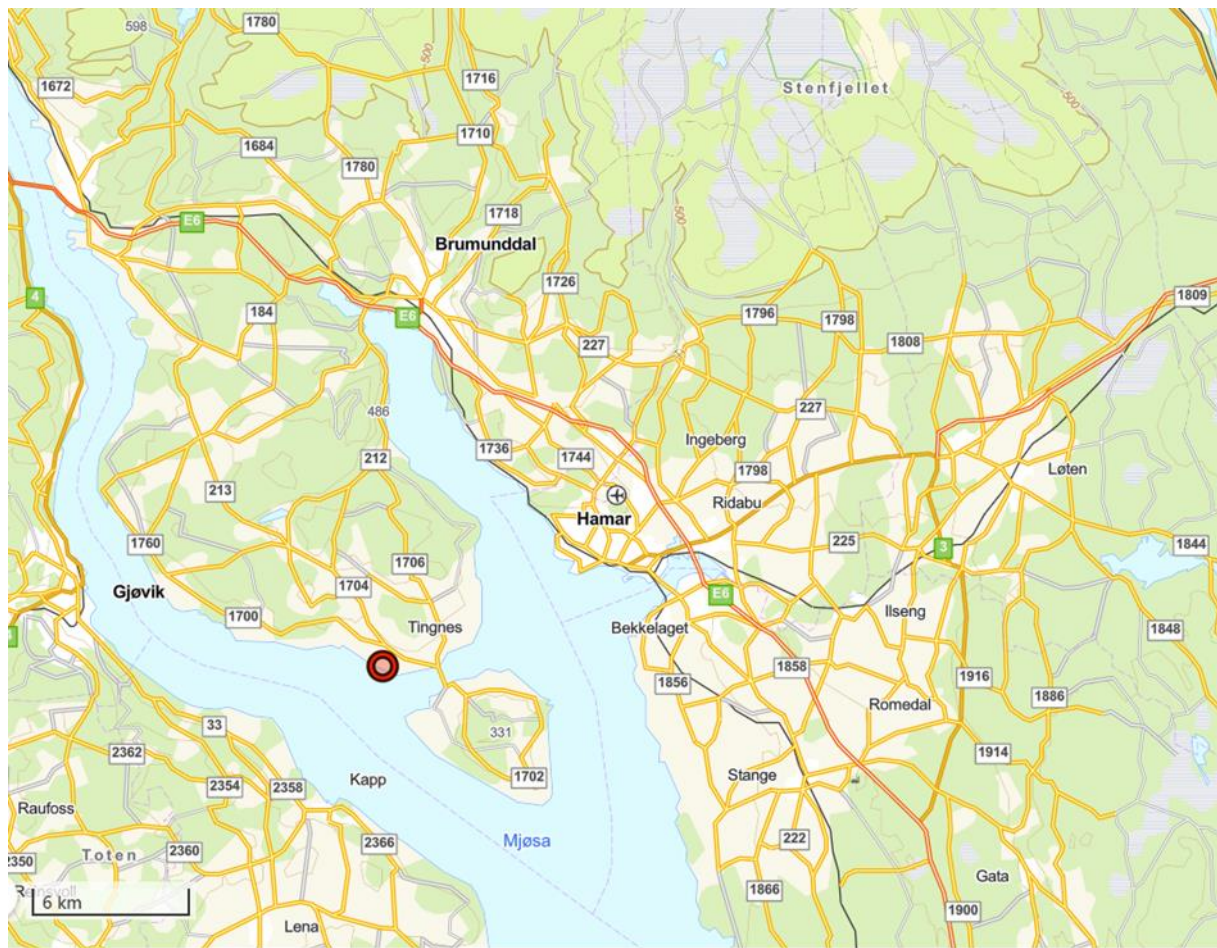
Sted:  
Elverum

Dato:  
27.05.2022

## Varsel om oppstart av detaljregulering – Hoel gård i Ringsaker kommune

På vegne av tiltakshaver grunneier Christian Fredrik Sandberg varsles det i henhold til plan- og bygningsloven §12-8 oppstart av detaljregulering for et område tilknyttet Hoel gård.

Planområdet ligger på Nes, ned mot Mjøsa, og består av en mindre del av gbnr. 606/1. PlanID er 2022011.



Figur 1. Planområdet beliggenhet. Kilde InnlandsGIS

Hensikten med planen er å videreutvikle denne særegne landbrukseiendommens satsing på turisme og reiseliv innenfor rammene av landbruksbasert næringsutvikling. Planen fremmes som en privat reguleringsplan hvor Arealtek AS er engasjert til å utarbeide planen.



Figur 2. Forslag til planavgrensning, del av gbnr.606/1. Kilde: Arealtek AS.

Området er ikke tidligere regulert. Planområde er ca. 39 daa. Det er ønskelig at arealbruken i størst mulig grad videreføres innenfor arealformålet landbruk og gårdstilknyttet næring.

### Planforslagets innhold

#### 1) Et aktivitetshus til treningsrom/badstue med badestamp på trammen

- Plasseres på restene av grunnmuren til den gamle potetmelfabrikken vest for alleene og Skibladner-brygga.
- Bygget skal inneholde fellesfunksjoner for gjester på Hoel gård, og blir et supplement til tilbudet som er på gården i dag.
- Endelig størrelse på bygget er ikke avklart, eksisterende tufter er ca. 15 x 8 meter.
- Bygget skal utformes i tradisjonell stil. Fremtoning må tilpasses de historiske omgivelsene.
- Det skal ikke gjennomføres tiltak i selve strandsonen eller endre dagens tilgang til strandsona.



Figur 3 Plassering av nytt aktivitetshus vest for alleen

## 2) Moderne utleiehytter

- 6-8 moderne, modulbaserte hytter på ca. 30 m<sup>2</sup> innenfor eksisterende beitemark/hagemark ned mot Mjøsa.
- Hyttene plasseres ut på påler mellom eksisterende eiker og andre løvtrær som sikrer skjerming mot Mjøsa og begrenser inngrepet.
- Området har høy naturverdi med hule eiker og er tidligere kartlagt som hagemark. Det skal gjennomføres en detaljert artskartlegging sommeren 2022 som forutsetning for videre planlegging.
- Eksisterende vegetasjon og fortsatt bruk som beite gir prosjektet ekstra opplevelsesverdi
- Hyttene er flyttbare slik at de ikke behøver å representere en varig plassering. Ved nedleggelse av prosjektet skal området i sin helhet tilbakeføres til tradisjonelt landbruk
- Planlagt adkomst følger eksisterende gårdsvei, og parkering vil bli felles i tilknytning til denne veien. Detaljer rundt adkomst og tilrettelegging av VA og strøm må vurderes nærmere når naturkartlegging er gjennomført.



Figur 4. Forslag til utleiehytter. Kilde: Nature Compact Living.



Figur 5. Forslag til plassering av utleiehytter i tilknytning til eksisterende treklynger

### Forholdet til kommuneplanen

Området er i kommuneplan for Ringsaker (2014-2025), vedtatt 10.09.2014 avsatt til LNF-område. Et mindre område er avsatt til utleieenheter (BA2). Deler av området ligger innenfor/i tilknytning til faresone flom (H320), hensynssone naturmiljø (H560) og hensynssone 730 – båndleggingszone etter kulturminneloven.



Figur 6 Utsnitt fra gjeldende kommuneplan med grunnkartet skimende i bakgrunn

Forslag til tiltak skal være en del av eksisterende virksomhet på gården som også i dag er to-delt; Tradisjonell drift med matproduksjon og dyrking av jorda, og en utadrettet virksomhet rettet mot reiseliv og opplevelser hvor kulturhistorien, tradisjonene og bygningsmassen utgjør bakteppet.

De planlagte tiltakene skal ikke utfordre LNF-formålet, men bidra til å sikre drift og videreutvikle eiendommen som man har gjort i generasjoner.

Det er også andre viktige, nasjonale interesser, i tillegg til landbruk og kulturlandskap, knyttet til arealene som må hensyntas i det videre planarbeidet:

- Mjøsa og strandsonen som viktig rekreasjonsområde for allmennheten. Tiltakene må utformes slik at de ikke bidrar til økt privatisering av strandsona eller virker skjemmende i landskapsbilde.
- Området for utleiehytter er registrert naturtype hagemark. Dette er en naturtype som ofte har et stort biologisk mangfold som krever en aktiv og tilpasset skjøtsel for å ivareta verneverdiene. Det er også registrert eiketrær av varierende størrelse innenfor området. Flere av eiketrærne er registrert som «hule eiker» som er en utvalgt naturtype som har et spesielt vern etter naturmangfoldloven. Området skal kartlegges nærmere som en del av planprosessen i tråd med kravene i naturmangfoldloven.

#### Vurdering etter KU-forskriften

Det er foretatt en vurdering av planforslaget etter bestemmelsene i KU-forskriften. Etter en samlet vurdering av egenskaper ved tiltaket og tiltakets virkning på omgivelsene samt tiltakets kompleksitet anses det ikke at planforslaget krever konsekvensutredning. Planforslaget og planlagte tiltak omfattes ikke av vedlegg I eller II i KU-forskriften. Konsekvenser for miljø og samfunn vil bli

synliggjort og beskrevet nærmere i planbeskrivelsen og i den videre planprosessen. Mangelfullt kunnskapsgrunnlag må dekkes inn. Det vises i den forbindelse til naturmangfoldlovens §§ 8-12 som gjelder uavhengig av KU-forskriften. Det vil bli gjennomført en kartlegging av biologisk mangfold innenfor område Gimse NV. I tillegg vil det redegjøres særskilt for konsekvenser for:

- Kulturlandskap
- Landbruk
- Strandsone

Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte med kommunen er tilgjengelig på [www.arealtek.no](http://www.arealtek.no) og på kommunens nettside [www.ringsaker.kommune.no](http://www.ringsaker.kommune.no).

Spørsmål og innspill til planarbeidet kan rettes til: Arealtek AS v/Hilde Smedstad, Elvarheimgt. 10B, 2408 Elverum, [his@arealtek.no](mailto:his@arealtek.no), mobil: 930 69 363.

Det planlegges med 1. gangs behandling i formannskapet på nyåret 2023. Frist for å komme med merknader til oppstartsvarselet er **24.06.2022**. Det vil også bli anledning til å komme med merknader til planforslaget i forbindelse med offentlig høring.

Vennlig hilsen  
Arealtek AS

Hilde Smedstad  
arealplanlegger  
Tlf: 930 69363