



GJERSTAD KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE MED KONSEKVENsutREDNING FOR
REGULERINGSPLAN: HOLMEN GÅRD



Innhold

1. BAKGRUNN OG FORMÅL	3
1.1 Planprosess og medvirkning	3
1.2 Beskrivelse av planområdet	3
2. Overordnede rammer og føringer	5
2.1 Kommuneplanens arealdel.....	5
2.2 Eksisterende reguleringsplan	6
2.3 Kulturminnevernplan for Gjerstad kommune	6
3. Dagens situasjon i planområde	7
4. Konsekvenser av arealformålsendring	7
4.1 Grunnlag for konsekvensutredning	7
4.2 Metode.....	7
4.2 Prissatte og ikke prissatte konsekvenser	7
4.3 Vurdering av konsekvens for delområder	8
4.3 Konsekvens av alternativene	10
5. Reguleringsplan Holmen gård	10
6. Vurdering av konfliktnivå	11
6.1 Kulturminner og kulturmiljø	11
6.2 Jordvern og landbruk	14
7. Samlet vurdering	17
8. Kilder	17

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

Området er avsatt til sentrumsformål i eksisterende kommuneplan (planID 09112011001K). Reguleringsplan for Holmen gård (planID 200202) gjelder foran eksisterende kommuneplan. Formålet med planen er blant annet å legge tilrettelegge for idrett/skihopping, med et større unnarenn og nødvendig parkering til anlegget. Videre legger planen opp til en endring av arealformålet ved Holmen gård, som er avsatt til offentlig- og privat tjenesteyting, til kombinert bebyggelse- og anleggsformål, med tillatte underformål spesifisert i bestemmelser, samt en ny plassering av parkeringsarealet. Arealformål: bevaring endres til hensynssone: bevaring kulturmiljø, og innskrenkes noe slik at ny hensynssonegrense går langs ytterveggen av bygningene innenfor eksisterende hensynssone.

Kommunestyret vedtok en mindre endring av reguleringsplanen i 2022, hvor Agder fylkeskommune kom med en uttalelse som omhandlet usikkerhet om kulturminnene i området ville bli godt nok ivaretatt i forslaget til bestemmelser, og at det er uavklart om de foreslåtte endringene går utover rammene til gjeldende plan. Sammen med uttalelse fra fylkeskommunen, og statsforvalterens omgjøring av Gjerstad kommunens vedtak for oppføring av stall på Holmen gård, har Gjerstad kommune konkludert med at det er behov for en ny reguleringsplanprosess.

1.1 Planprosess og medvirkning

Forskrift om konsekvensutredninger §21 har en opplisting av flere tema som skal vurderes i konsekvensutredningen av nye områder som skal inn i planen, eller evt. endres til et annet arealformål. I denne konsekvensutredningen, er de tema som er relevante for utredningen tatt med. Forslagene til endring av arealbruk er konsekvensutredet iht. kapittel 2 i [forskrift om konsekvensutredninger](#).

Det er utført befaring på Holmen gård i tre omganger. Egen befaring med byggesaksbehandler, eier av Holmen gård og grunneier i området for å finne en best egnet plassering av stall. Egen befaring med representant fra idrettslaget, jordbrukssjef og grunneiere for å se på mulighetene for oppbygging/restaurering av hoppanlegg, med adkomst og parkering. Det er også i samarbeid med fylkeskommunen utført befaring for å kartlegge mulighetsrommet for nye tiltak rundt Holmen gård, spesielt rundt spesialområde: Bevaring og tilgrensede områder.

1.2 Beskrivelse av planområdet

I gjeldende reguleringsplan er området avsatt til Steinbrudd og masseuttak, vann- og avløpsanlegg, anlegg for idrett og sport, parkbelte i industriområde, jord- og skogbruk, felles parkeringsplass, privat vei, boliger, industri og bevaringsområde. Gnr/bnr.: 27/10, 27/18, 28/3, 29/30, 29/45, 29/26, 28/133, 27/18, 27/57, 29/31, 28/2, 28/2/10, 28/2/14, 28/2/15 og 100/6 ligger innenfor planområdet.

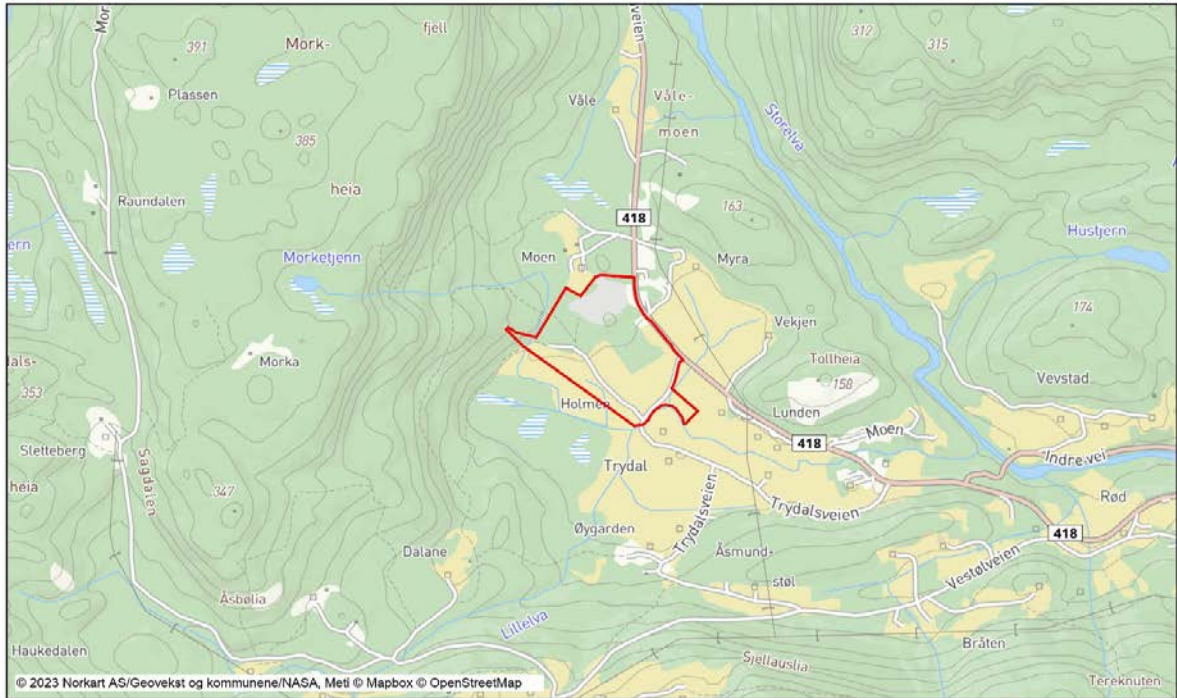


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 19.01.2023

Målestokk: 1:15000

Koordinatsystem: UTM 32N



Figur 1: Planområdets beliggenhet



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 19.01.2023

Målestokk: 1:7500

Koordinatsystem: UTM 32N



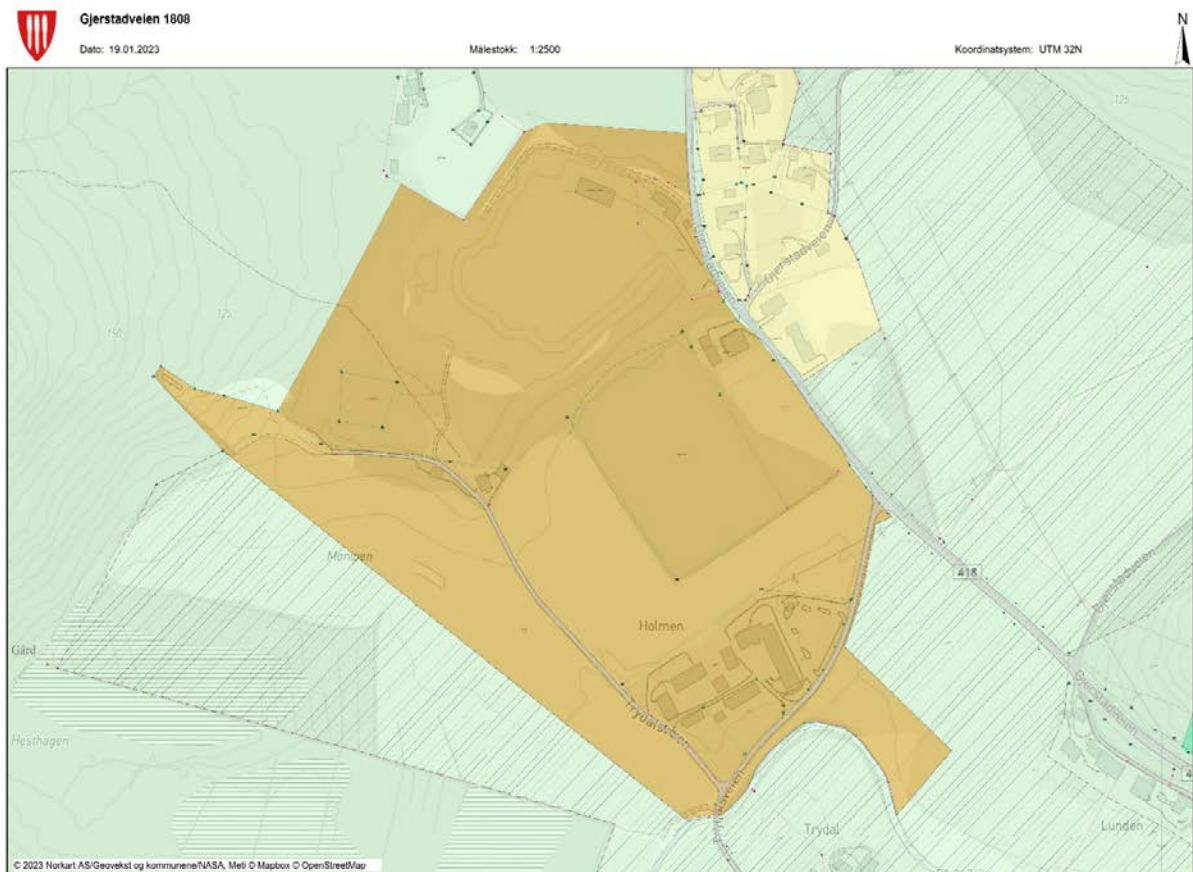
Figur 2: Planområdets beliggenhet, flyfoto

2. Overordnede rammer og føringer

Statlige, regionale og kommunale retningslinjer.

2.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel 2011-2023, planID:09112011001K, er området avsatt til sentrumsformål, uten spesifikke underformål. Området er på 177 dekar.

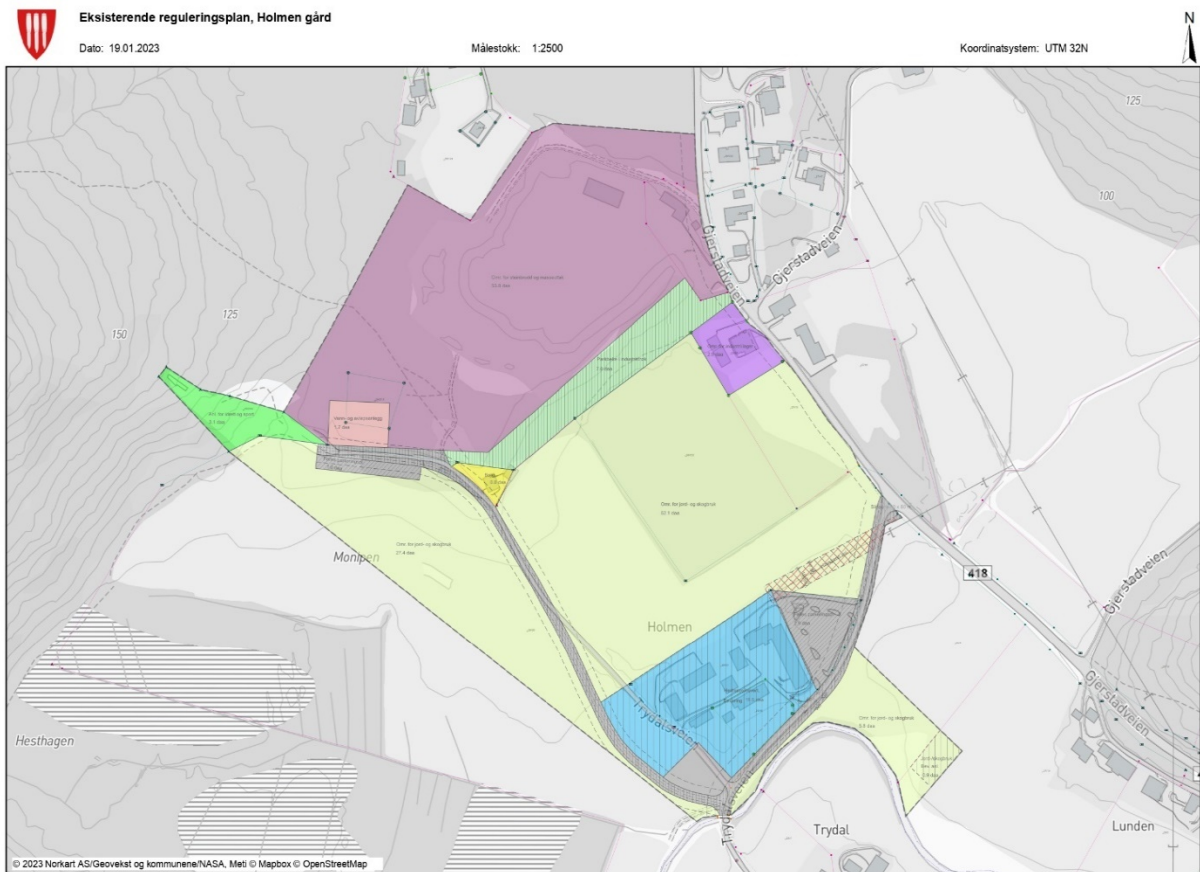


Figur 3: Kommuneplan 2011-2023. Sentrumsformål

2.2 Eksisterende reguleringsplan

Holmen gård reguleringsplan fra 27.06.2002, planID:2002202 gjelder foran kommuneplan. Fra sørøst i planområdet strekker det seg høyspentledning (faresone) inn over deler av området avsatt til herberge/beverning, felles parkeringsplass og området for jord- og skogbruk. Nordre del av planområdet er i dag avsatt til steinbrudd og masseuttak, parkbelte, vann- og avløpsanlegg, anlegg for idrett og sport (hoppbakke med unnarenn), parkering, industri/lager og bolig.

Bevaringsområde dekker arealet som er avsatt til herberge og beverning, bygningsmasse som er automatisk fredet gjennom kulturminneloven (drenge stua, stabburet, hovedhuset og forpakterbolig).



Figur 4: Eksisterende reguleringsplan, Holmen gård

2.3 Kulturminnevernplan for Gjerstad kommune

[Kulturminnevernplanen](#) gir en oversikt over viktige kulturminner i kommunen. Holmen gård er omtalt i Kap: 7.9. og lister blant annet opp det gamle våningshuset, drenge stua, forpakterbolig og Bjorvasstua som vedtaksfredede bygg.

3. Dagens situasjon i planområde

Vitalis helse Kragerø kjøpte Holmen gård i 2021. Vitalis helse tilbyr behandlingstilbud til pasienter som får tverrfaglig spesialisert rusbehandling (TSB). Det er i dag totalt 9 bygninger innenfor spesialområde bevaring, inkl vedtaksfredede bygg.

Nordøst i planområdet ligger det 6 bygninger, 3 driftsbygninger i sammenheng med område for steinbrudd og masseuttak, gnr/bnr. 28/2 og 28/2/10. Sør for disse ligger det 3 bygninger i sammenheng med arealformål industri/lager, gnr/bnr. 27/57. nordvest ligger skibakkeanlegget som Gjerstad idrettslag(GIL) drifter, sammen med privat eiendom gnr/bnr. 29/31, hvor det i dag er totalt 3 bygg.

4. Konsekvenser av arealformålsendring

4.1 Grunnlag for konsekvensutredning

KU-forskriften stiller krav til utredninger av både overordnede planer og til detaljreguleringsplaner. Utredningen blir utført iht. til Kapittel 5, §17 i KU-forskriften, første ledd. «Konsekvensutredningens innhold og omfang skal tilpasses den aktuelle planen, og være relevant for de beslutninger som skal tas».

4.2 Metode

Konsekvensanalysen er i utgangspunktet utformet iht. miljødirektoratets veileder, M-1941, men vil også suppleres med utforminger fra relevante departementers veiledere, der M-1941 ikke dekker temaer iht. krav i forskrift om konsekvensutredninger §21. Tiltaket skal vurderes opp mot 0-alternativet.

0-alternativet: Tiltaket blir ikke realisert slik som foreslått og dagens situasjon opprettholdes

4.2 Prissatte og ikke prissatte konsekvenser

Konsekvensutredningen tar ikke for seg prissatte konsekvenser med tiltaket, da disse omhandler de samfunnsøkonomiske kost-/nytte-effektene med et evt. tiltak. De ikke-prissatte konsekvensene er utredet iht. metode for konsekvensutredning av klima- og miljø. Innenfor klima & miljø er det flere tema, hvorpå det har blitt utredet et utvalg relevante tema, iht. forskrift om konsekvensutredninger.

4.3 Vurdering av konsekvens for delområder

Konsekvensvurdering for hvert tema blir utført iht. kriteriene under, hvor man har egne undertemaer som skal vurderes med tanke på hvert fagfelt, som er *verdi*, *påvirkning* og *konsekvens*. Verdivurdering for kulturmiljø og kulturminner utføres iht. miljødirektoratets verditabell. Verdivurdering for jordvern og landbruk utføres iht. NIBIOs verdisetting og påvirkning av jordbruksareal ved konsekvensanalyse (2017).

Positiv konsekvens eller nytte	Ingen/ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
•Brukes kun ved positiv konsekvens for temaet	•Brukes kun der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet	•Brukes der innspillet gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk	•Brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet, eller for deler av temaet	•Brukes der innspillet gir svært negativ konsekvens, hvor det ikke er mulig med avbøtende tiltak og hvor et tiltak vil medføre uopprettlig skade på viktige verdier

Figur 5. Kriterier for konsekvensvurdering

Utvählte tema som er vurdert spesielt relevante for ny reguleringsplanen på Holmen gård, kommer fram i tabell under, sammen med oversikt over datagrunnlag, vurderingskriterer og kriterer for konsekvensvurdering.

Tema		
Miljø		
Kulturminner/kulturmiljø		
Jordvern og landbruk		

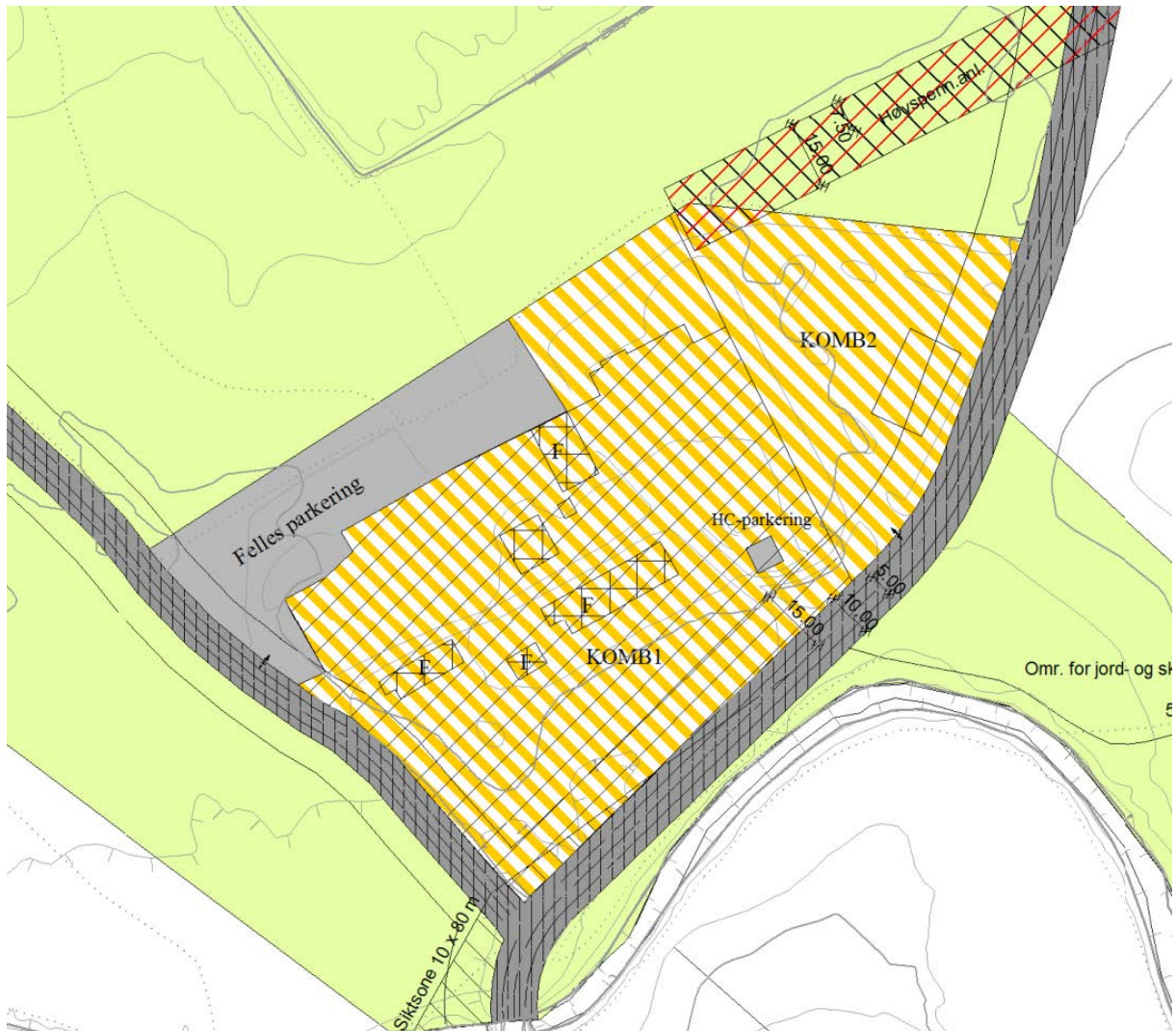
Figur 6: Tema som konsekvensutredes

Tema og datagrunnlag	Hva skal vurderes	Kriterier for konsekvensvurdering
Miljø		
Kulturminner/kulturmiljø <ul style="list-style-type: none"> Kulturminner og kulturmiljø/befaring Kulturminneplanen Askeladden SEFRAK registrering og oversikt freda bygg 	<ul style="list-style-type: none"> Kjente kulturminner eller kulturmiljøer i området og tiltakets påvirkning 	<p>Positiv konsekvens eller nytte: Forbedret situasjon for kulturminner og kulturmiljø, omgivelser og tilgjengelighet</p> <p>Ingen/ubetydelig konsekvens: Berører ikke registrerte fortidsminner, vernede eller fredete bygninger eller bygningsmiljø. Berører ikke kulturmiljø eller kulturlandskap</p> <p>Noe negativ konsekvens: Kan berøre i noen/liten grad. Noe forringelse av vanlige forekommende kulturminner (SEFRAK bygninger/vanlig forekomment kulturminne). Noen berøring av liten del/mindre viktig del av et regionalt sjeldent kulturminne eller spesielt kulturminne/kulturarv.</p> <p>Middels negativ konsekvens: Kan medføre tap og forringelse av kulturminner som er viktige i regional sammenheng. Større forringelse av vanlig kulturarv som inneholder mange vanlige kulturminner. Noe berøring av en liten del/mindre viktig del av et nasjonalt sjeldent eller spesielt viktig kulturminne.</p> <p>Stor negativ konsekvens: Berører i vesentlig grad. Kan medføre tap og store ødeleggelser av kulturarv og kulturminner som er viktige i nasjonal sammenheng.</p>
Jordvern og landbruk <ul style="list-style-type: none"> Hensynssone landbruk AR5 – klassifisering MIS-registrering Lokalkunnskap 	<ul style="list-style-type: none"> Hensynet til jord- og skogbruk skal vurderes Driftsulempe med et evt. tiltak Vil landbruksdrift være til ulempe for en utbygging og motsatt Omdisponering av areal og interessekonflikter 	<p>Positiv konsekvens eller nytte: Forbedret landskap, egnet terreng og beliggenhet.</p> <p>Ingen/ubetydelig konsekvens: Ikke eksponert eller endret landskap</p> <p>Noe negativ konsekvens: Noe forringelse av terreng og landskap. Men terrengtilpasning er mulig.</p> <p>Middels negativ konsekvens: Forringelse av terreng og landskap som følge av størrelsen på inngrepet/deler av inngrepet medfører ødeleggelse av landskap/terreng.</p> <p>Stor negativ konsekvens: Ødeleggelse av terreng og landskap. Lite egnet til formålet ut fra terreng og beliggenhet.</p>

Figur 7: Datagrunnlag og vurderingskriterier for konsekvensutredning

6. Vurdering av konfliktnivå

6.1 Kulturminner og kulturmiljø



Figur 9: Freda bygninger på Holmen gård, med båndlegging etter lov om kulturminner

Holmen gård er et viktig lokalt, regionalt og nasjonalt kulturminne.

I askeladdens kartdatabase for freda bygninger vises det til 4 bygninger, som ligger samlet i et spesifikt område i planen. Stolpehuset, drengstua, forpakterboligen og Bjorvasstua som ligger sammen med det gamle våningshuset, er vedtaksfredet. Bygningene ligger innenfor hensynssone: Bevaring kulturmiljø (SOSI-kode:570). Offerplassen Horga sørøst i planområdet er også et viktig kulturminne i området, som også omtales i kulturminnevernplanen.

Vurdering av verdi

Verdikate gori	Ubetydelig verdi	Noe verdi	Middels verdi eller forvaltningsprioritet	Stor verdi eller høy forvaltningsprioritet	Svært stor verdi eller høyeste forvaltningsprioritet
Kulturminnet/kulturmiljøet har betydning som kilde til historien for perioder eller tema der det fins få eller ingen skriftlige kilder	Kulturminnet/kulturmiljøet har svært begrenset betydning som kilde til historien for perioder eller tema der det fins få eller ingen skriftlige kilder. Andre kulturmiljøer vil kunne gi mer kunnskap om samme periode/tema.	Kulturminnet/kulturmiljøet har begrenset betydning som kilde til historien for perioder eller tema der det fins få eller ingen skriftlige kilder, både i seg selv og sammenlignet med andre kulturmiljøer	Kulturminnet/kulturmiljøet har betydning som kilde til historien for perioder eller tema der det fins få eller ingen skriftlige kilder, både i seg selv og sammenlignet med andre kulturmiljøer ¹	Kulturminnet/kulturmiljøet har stor betydning som kilde til historien for perioder eller tema der det fins få eller ingen skriftlige kilder, både i seg selv og sammenlignet med andre kulturmiljøer. Kulturminnet/kulturmiljøet vil kunne bidra med unik kunnskap om perioder eller tema som er dårlig dekket av skriftlige kilder.	Kulturminnet/kulturmiljøet har svært stor betydning som kilde til historien for perioder eller tema der det fins få eller ingen skriftlige kilder, både i seg selv og sammenlignet med andre kulturmiljøer. Kulturminnet/kulturmiljøet vil kunne bidra med omfattende og unik kunnskap om perioder eller tema som er dårlig dekket av skriftlige kilder
Kulturminnet/kulturmiljøet representerer en eller flere faser eller virksomhet er med betydning for historien/utviklingen	Kulturminnet/kulturmiljøet representerer i svært liten grad en eller flere faser eller virksomheter med betydning for historien/utviklingen	Kulturminnet/kulturmiljøet representerer til en viss grad en eller flere faser eller virksomheter med betydning for historien/utviklingen	Kulturminnet/kulturmiljøet representerer en eller flere faser eller virksomheter med betydning for historien/utviklingen ²	Kulturminnet/kulturmiljøet representerer i stor grad en eller flere faser eller virksomheter med særlig betydning for historien/utviklingen	Kulturminnet/kulturmiljøet representerer i svært stor grad og på en tydelig måte en eller flere faser eller virksomheter med særlig betydning for historien/utviklingen
Kulturminnet/kulturmiljøet inneholder og preges av verdifull byggeskikk eller arkitektur eller inneholder kulturminner med kunstnerisk verdi	Kulturminnet/kulturmiljøet inneholder i svært liten grad verdifull byggeskikk eller arkitektur eller inneholder kulturminner med kunstnerisk verdi	Kulturminnet/kulturmiljøet inneholder og preges av byggeskikk eller arkitektur eller inneholder kulturminner med kunstnerisk verdi av begrenset betydning	Kulturminnet/kulturmiljøet inneholder og preges av verdifull byggeskikk eller arkitektur eller inneholder kulturminner med kunstnerisk verdi	Kulturminnet/kulturmiljøet er helhetlig, og preges i stor grad av særlig verdifull byggeskikk eller arkitektur eller inneholder kulturminner med stor kunstnerisk verdi ³	Kulturminnet/kulturmiljøet er helhetlig og velbevart, og preges i svært stor grad av særlig verdifull byggeskikk eller arkitektur eller inneholder kulturminner med særlig stor kunstnerisk verdi

Figur 10: Vurdering av verdi, kulturmiljø og kulturminner

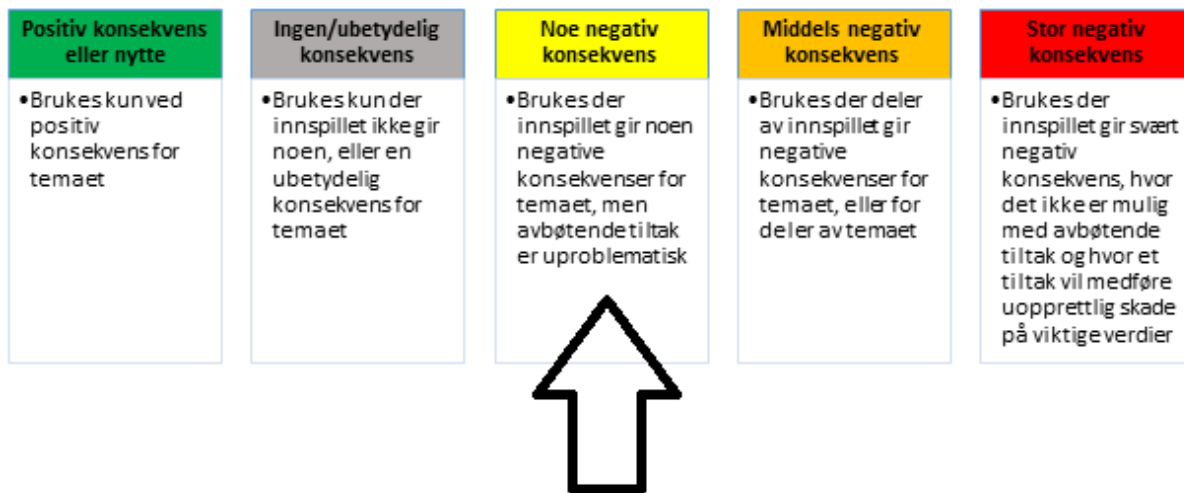
¹ Vektlagt historikken til Holmen gård fra 1700-tallet og til dags dato.

² Jord- og skogbruk, trelasthandlere, skogeiere, direktoratet for statens skoger, husflidslag, Holmen gårds stiftelse og andre interesseselskaper.

³ 5 vernede bygninger, ansett som et viktig lokalt, regionalt og nasjonalt kulturminne.

Med bakgrunn i kriteriene for verdisetting av kulturminner (M-1941), er planområdet vurdert ut fra sin verdi for kulturmiljø og kulturminner, og vurderes til å ligge i grenseland mellom *Middels verdi* og *stor verdi*. Det er registrert 4 freda bygninger og 1 kulturminne i planområdet (Holmen gård). Øvrige deler av planområdet består av jordbruksareal, idrettsanlegg, bolig, vann- og avløpsanlegg, steinbrudd/masseuttak og industri/lager, uten noen registrerte kulturmiljøer eller kulturminner.

Påvirkning og konsekvens



Figur 11: Tiltakets påvirkning og konsekvens for kulturmiljøer eller kulturminner

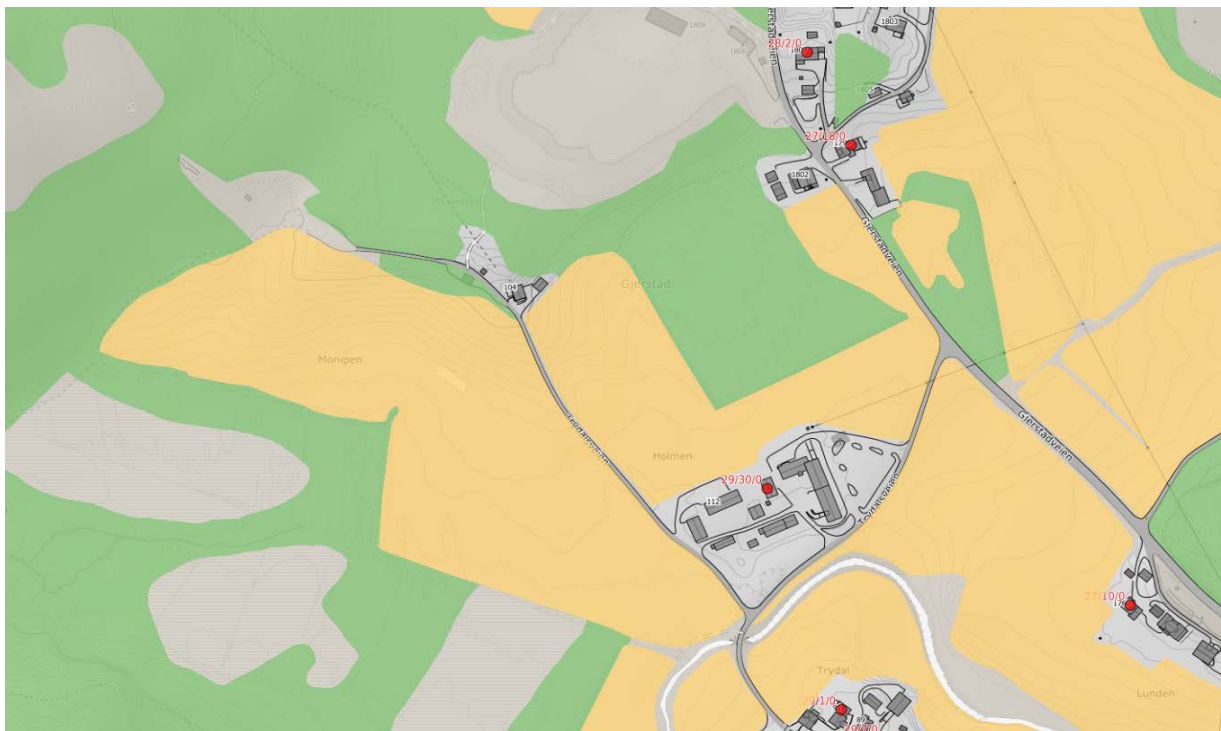
Planlagt tiltak og omgjøring av arealformål, for deler av området, vil kunne påvirke kulturmiljø med tanke på en åpning for bebyggelse av nye type bygninger i området. Veien er foreslått tilbakeført langs grense til Holmen gård, slik den allerede ligger i dag og vil dermed ikke medføre en negativ konsekvens i forhold til 0-alternativet. Tilgrensede område nord for freda bygninger, jord- og skogbruksområde (52 daa), vil ikke ha noen innvirkninger på kulturmiljøet. Oppføring av stall (figur 9), vil kunne ha en negativ effekt på kulturmiljøet med tanke på estetikk og utforming av nytt bygg.

Spesialområde bevaring blir endret til hensynssone kulturmiljø iht. Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Ny hensynssone legges mot yttervegg til bygningsmassen innenfor hensynssone kulturmiljø, som vil resultere i et større mulighetsrom med tanke på fremtidige tiltak i området. Samlet vurdering av tiltaket opp imot 0-alternativet gir *noe negativ konsekvens* for kulturmiljø og kulturminner i planområdet.

Skadereduserende tiltak

Skadereduserende tiltak for å bevare kulturmiljø og kulturminner på best mulig måte vil være og engasjere arkitekt som har kompetanse på tilpasning til gamle kulturmiljøer, ved nye tiltak i området. Dette må vurderes i hvert enkelt tilfelle, og spesielt innenfor hensynssone kulturmiljø. Ved tilgrensede områder som for eksempel KOMB2 vil man også stille krav til at nye tiltak skal ivareta det kulturhistoriske kvalitetene ellers i området.

6.2 Jordvern og landbruk



Figur 12: Hovedgrupper (AR5, registrert 1996)

Nibio sin kartdatabase for AR5 (figur:12) viser at store deler av planområdet består av jordbruksarealer med arealtype fulldyrka jord.



Figur 13: Oversiktsbilde Holmen gård, dagens situasjon (Google Earth)

I forhold til 0-alternativet, vil de foreslåtte endringer av arealformål og formålsgrenser resultere i en liten økning av tilgjengelig jordbruksareal innenfor planområdet. Nordvest i planområdet vil foreslåtte endringer beslaglegge noe jordbruksareal til unnarenn og parkering, mot at man sør i feltet beholder et større område jordbruksareal, ved å beholde eksisterende vei opp til grense langs Holmen gård, som vist i figur 8: Plankart Holmen gård. Dette er en endring fra eksisterende reguleringsplan. Det er ingen MiS-registreringer i planområdet. Dette er basert på NIBIO sin database.




Vurdering av verdi

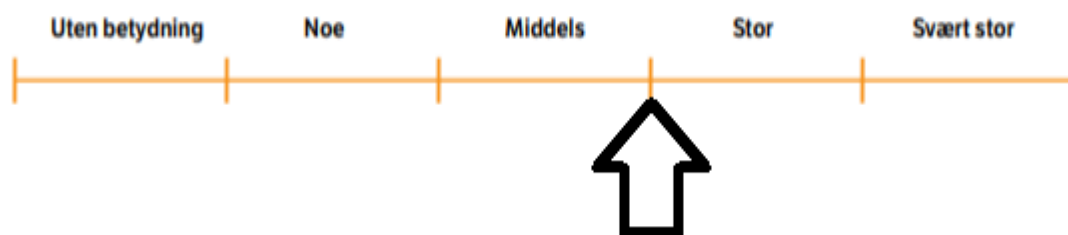
Verdivurdering er gjort basert på kartlaget «verdiklasser basert på AR5 og DMK».



Figur 14: verdiklasser basert på AR5 og DMK (NIBIO)

Verdiklasser basert på AR5 og DMK

-  Stor verdi
-  Middels verdi
-  Noe verdi



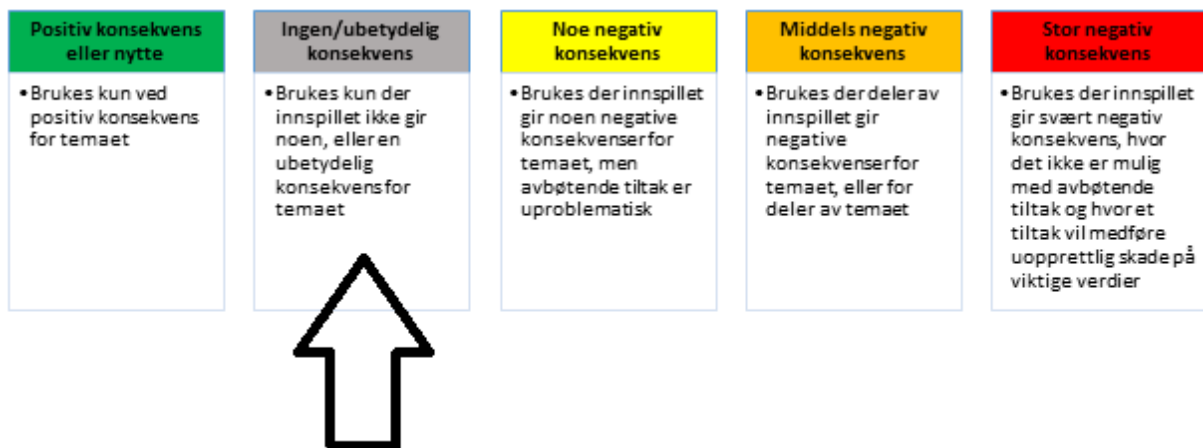
Figur 15: Verdivurdering jordvern og landbruk

I eksisterende reguleringsplan består området av totalt 80 daa med jord- og skogbruksarealer. Ny reguleringsplan vil resultere i tilgjengelig arealer på ca 83 daa, inkl justering gjort ved gnr/bnr 29/31, arealformål: Boligbebyggelse som strekker seg noe utover jord- og skogbruksarealene.

Figur 13 viser et parkeringsareal Nordvest for Holmen gård på ca 2 daa. Dette området har tidligere blitt brukt til parkering, og Vitalis Helse har etter avtale med grunneier ryddet plassen og pukket opp, slik at det igjen har blitt mulig med parkering. I forhold til 0-alternativet, vil tiltaket samlet sett ha liten påvirkning for jordvern og landbruk i planområdet, men vil likevel representere en større verdi med bakgrunn i jordvernets betydning i et nasjonalt perspektiv. Verdi for jordvern og landbruk vurderes til *middels/stor*.

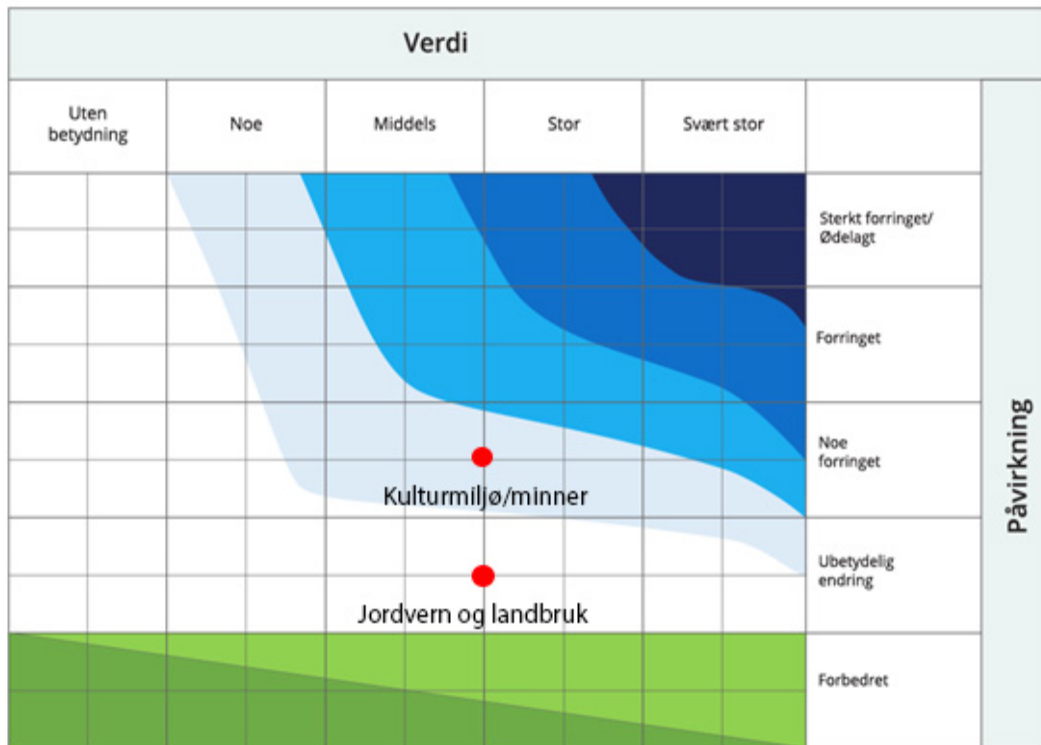
Påvirkning og konsekvens

Planlagte tiltak vil ha ingen eller en ubetydelig konsekvens for jord- og skogbruk. Man kan argumentere for at tiltaket heller vil utgjøre en svak positiv konsekvens med tanke på økningen i areal avsatt til jord- og skogbruk. Området er i dag ikke realisert iht. gjeldende reguleringsplan (0-alternativet), og foreslåtte tiltak vil i realiteten ikke utgjøre en forskjell, med tanke på dagens situasjon i planområdet.



Figur 16: Tiltakets påvirkning og konsekvens for jord- og skogbruk

7. Samlet vurdering



Figur 17: Konsekvensvifte for kulturmiljø/minner sammen med Jordvern og landbruk

I konsekvensutredningen viser tema: Kulturminner og kulturmiljø til noe negative konsekvenser i forhold til 0-alternativet. Dette er konsekvenser som vil være mulig å redusere med skadereduserende tiltak, nevnt under *skadereduserende tiltak* i Kap: 6.1. Krav til skadereduserende tiltak tas inn i reguleringsbestemmelsene.

I forhold til 0-alternativet vil tiltaket samlet sett ha liten påvirkning for jordvern og landbruk i planområdet.

Samlet konsekvens av tiltaket, medtatt skadereduserende tiltak, medfører at konsekvensen totalt sett vurderes til *noe negativ til ubetydelig konsekvens*. Uten tiltak, og opprettholdelse av 0-alternativet, vil naturlig nok konsekvensen være *uten betydning*.

8. Kilder

- Miljødirektoratets veileder, konsekvensutredning for klima- og miljø, M-1941
- Konsekvensanalyser V712 i Statens vegvesens håndbokserie
- Gjerstad kommune Kulturminnevernplan 2019 – 2022
- Askeladden - Riksantikvaren - direktoratet for kulturmiljøforvaltning
- Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO)
- Kommuneplan 2011-2023 – Gjerstad kommune