

## SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/861-9  
Saksbehandler Gøran Brovig Olsen

### Reguleringsplan for Holmen gård

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Planutvalg	13.04.2023	23/10

#### **Planutvalg har behandlet saken i møte 13.04.2023 sak 23/10**

##### **Møtebehandling**

Avdelingsingeniør Gøran Brovig Olsen redegjorde for saken. Han gjorde utvalget oppmerksom på at saken er tiltaket er konsekvensutredet med spesielt fokus på kulturminner og jordvern. Det er lagt opp til strengere reguleringsbestemmelser enn i tidligere forslag, bl.a. på bakgrunn av befaring med personell fra Agder fylkeskommune.

Det ble spurt hvordan Vitalis helse, driver at tilbudet på Holmen Gård, stiller seg til planene. Brovig Olsen svarte ut at Vitalis Helse er forelagt planforslaget og er positive til det. Blant annet er det regulert inn et tilstrekkelig antall parkeringsplasser, inkludert hc-parkering.

##### **Votering**

Enstemmig vedtatt.

##### **Planutvalg vedtak/innstilling**

Planutvalget godkjenner at forslag til reguleringsplan for Holmen gård, med bestemmelser, datert 30.03.2023, legges ut til offentlig ettersyn, iht. PBL §§ 5-2, 12-10 og 12-11.

# Reguleringsplan for Holmen gård

## Kommunedirektørens forslag til vedtak

Planutvalget godkjenner at forslag til reguleringsplan for Holmen gård, med bestemmelser, datert 30.03.2023, legges ut til offentlig ettersyn, iht. PBL §§ 5-2, 12-10 og 12-11.

## Vedlegg

Forslag til bestemmelser - Reguleringsplan Holmen gård

Forslag til planbeskrivelse og konsekvensutredning - reguleringsplan Holmen gård

Forslag til plankart - Holmen gård - 31.03.23

Statsforvalterens behandling av klage over kommunens vedtak

Uttalelse til varsel om endring av reguleringsplan\_Holmen gård\_Agder fylkeskommune

## Bakgrunn (Fakta)

Gjerstad kommune har tidligere forsøkt å endre gjeldende reguleringsplan for Holmen gård iht. plan- og bygningsloven §12-14 (mindre endring). I prosessen har det blant annet kommet innsigelse fra fylkeskommunen som omhandlet usikkerhet rundt bevaring av kulturmiljøet rundt Holmen gård, sammen med en anbefaling om å regulere område etter ordinær prosess. Statsforvalter har omgjort et vedtak fattet av Gjerstad kommune, for godkjenning av plassering av ny stall i parkeringsområdet, øst for området som i dag er avsatt til herberge/bevertning. Området er i kommuneplanens arealdel for Gjerstad 2011-2023, planID: 09112011001K avsatt til sentrumsformål. I den eksisterende reguleringsplanen (planID: 200202), er området avsatt til følgende arealformål:

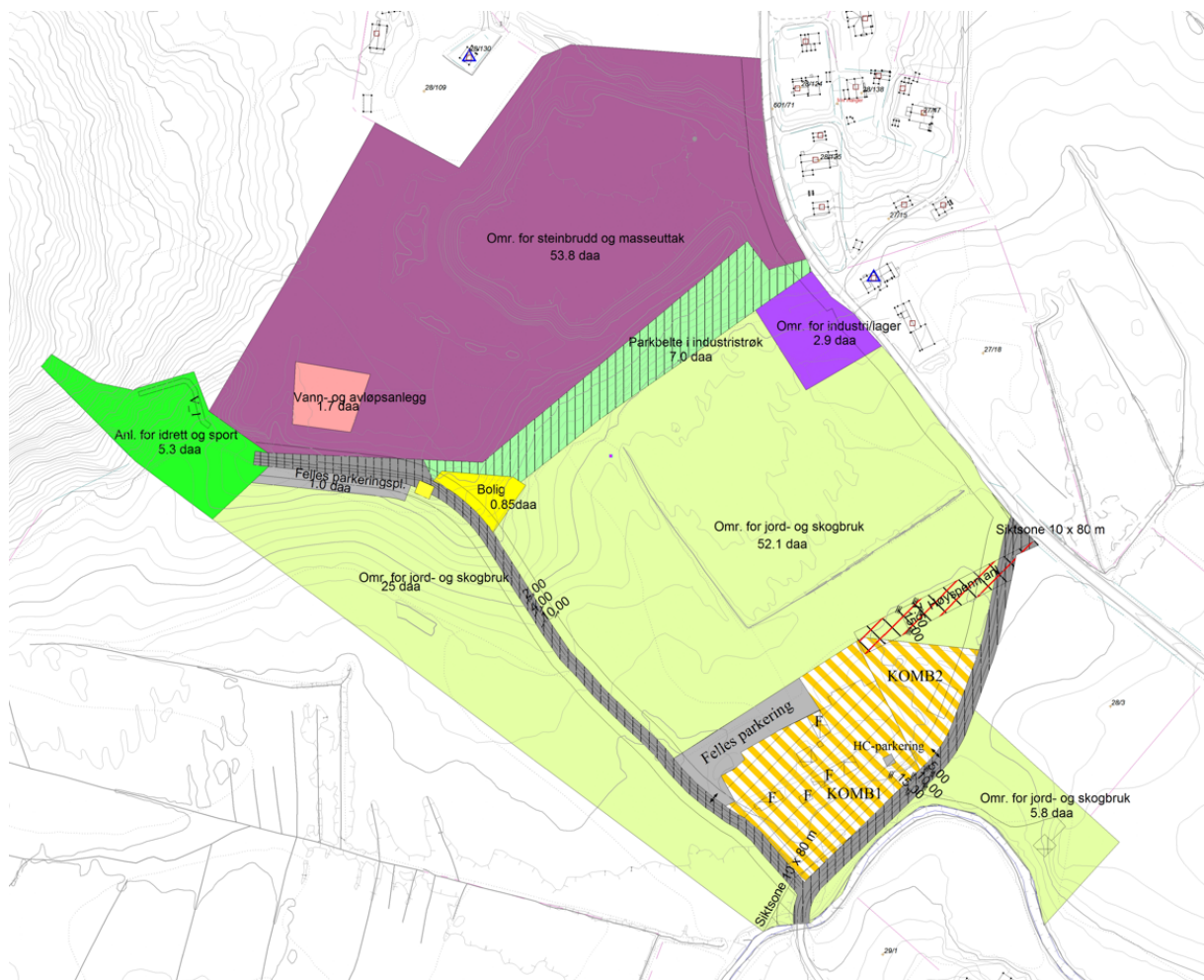
- Herberge og bevertning
- Parkering
- Jord- og skogbruk
- Privat vei
- Industri
- Parkbelte
- Steinbrudd og masseuttak
- Vann- og avløpsanlegg
- Anlegg for idrett og sport



### Beskrivelse av området og planforslaget:

- Planområdet ligger mellom Morkheia og Tollheia i Gjerstad kommune.
- Adkomsten til området er via Gjerstadveien og Trydalsveien.
- Planområdets utstrekning er fastsatt i dialog med grunneiere og kommunen.

Størrelsen på planområdet er på 177 daa. Formålet med planarbeidet er legge til rette for utvidelse av unnarenn til hoppbakke, beholde eksisterende vei opp mot hoppbakken (ikke realisert iht. gjeldende reguleringsplan), som grenser til gnr. 29, bnr. 30, arealformålsendring og endring av hensynssone sør i planområde, samt en mindre justering for plassering av vann- og avløpsanlegg: gnr.28, bnr. 2, fnr. 15, til faktisk plassering.



Området reguleres til følgende arealformål: Industri/lager, vann- og avløpsanlegg, privat vei, parkering, steinbrudd og masseuttak anlegg for idrett og sport, parkbelte, jord- og skogbruk og kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Av hensynssoner blir det regulert inn frisiktsone, faresone for høyspentanlegg, hensynssone for bevaring av kulturmiljø og båndlegging etter lov om kulturminner.

#### **Konsekvensutredning:**

Det er avklart at planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning etter pbl. § 12-3 tredje ledd, jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning, da formålet med planen ikke er i samsvar med overordnet plan.

Kulturmiljø/kulturminner og jordvern er belyst i konsekvensutredning, og er ivarettatt i reguleringsbestemmelser.

#### **Uttalelse til varsel om endring av reguleringsplan:**

#### **Agder fylkeskommune:**

*”Viser til oversendelse datert 26.8.2022*

*Saken gjelder varsel om endring av reguleringsplan jf. pbl § 12-14 annet ledd for reguleringsplan Holmen gård, PlanID: 200202. I oversendelse er det opplyst at formålet med planendringen er å utvide området ved hoppbakken, slik at unnarenet blir stort nok, og samtidig utføre endring av arealformål i mindre deler av planen. Videre legges det opp til at beholder eksisterende vei opp mot hoppbakken, fra jordbruksområdet, gnr. 29, bnr. 26 og opp til eksisterende vei, som grenser til gnr. 29, bnr. 30*

*I plankart og bestemmelser foreslås det også å endre arealformål for Holmen gård fra "Spesialområde bevaring, kurs/konferansesenter" til "Sentrumsformål" med hensynssone bevaring kulturmiljø.*

*Innspill fra Agder fylkeskommune Fylkeskommunedirektøren har ingen spesielle merknader til endringer ved hoppbakken. De foreslåtte endringer av arealformål for Holmen gård mener vi derimot ikke kan behandles etter § 12-14. Det er uklart hvordan de kulturhistoriske interessene vil bli ivaretatt. Sentrumsformålet favner som kjent en rekke funksjoner, og innebærer et behov for konkrete bestemmelser. Fylkeskommunedirektøren mener det er uavklart om de foreslåtte endringene går utover hoveddrammene i gjeldende planen.*

*Fylkeskommunedirektøren kan gjerne ta et møte for å diskutere saken. Vi ber kommunen ta kontakt.”*

Kommentar:

Kommunen har vært i dialog med Agder fylkeskommune ang mulighetsrommet for nye tiltak på Holmen gård. Det ble blant annet gjennomført en befaring sammen med representant fra Vitalis helse, Gjerstad kommune og fylkeskommunen, hvor det ble drøftet forskjellige muligheter, som er blitt utredet gjennom konsekvensanalyse, og videre hensyntatt i plankart og bestemmelser.

### **Statsforvalterens behandling av klage over kommunens vedtak i sak om rammetillatelse og dispensasjon for oppføring av stall på gnr/bnr 29/30**

#### **Statsforvalteren i Agder (kun vedtak, fullstendig begrunnelse ligger med som vedlegg)**

*”Statsforvalterens vedtak Gjerstad kommunes vedtak av 16.11.2021 omgjøres under henvisning til begrunnelsen over. Det gis ikke dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen for oppføring av stall. Klagen tas til følge.”*

Kommentar:

Forslag til ny reguleringsplan endrer på arealformål, samtidig som man tar hensyn til behov for parkeringsarealer med bestemmelser. Det er også gjort endringer i bestemmelsene som skal sikre kulturmiljø og kulturminner i planområdet.

### **Konklusjon**

Gjennom konsekvensutredning, samt tilbakemelding fra fylkeskommunen og Statsforvalter, er det avdekket utfordringer med planen, spesielt med hensyn på kulturmiljø-/minner og endring av arealformål. Disse utfordringene er godt ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelser som setter krav til skadereduserende tiltak mtp. bevaring av kulturmiljøet og behov for parkeringsplasser, samtidig som man legger opp til en videre utvikling av området, med arealformål som legger til rette for dette.

Kommunedirektøren innstiller derfor på at forslaget legges ut til offentlig ettersyn  
09.05.2023

