

Planinitiativ for Hoel Gård, gnr./bnr. 606/1, i Ringsaker kommune



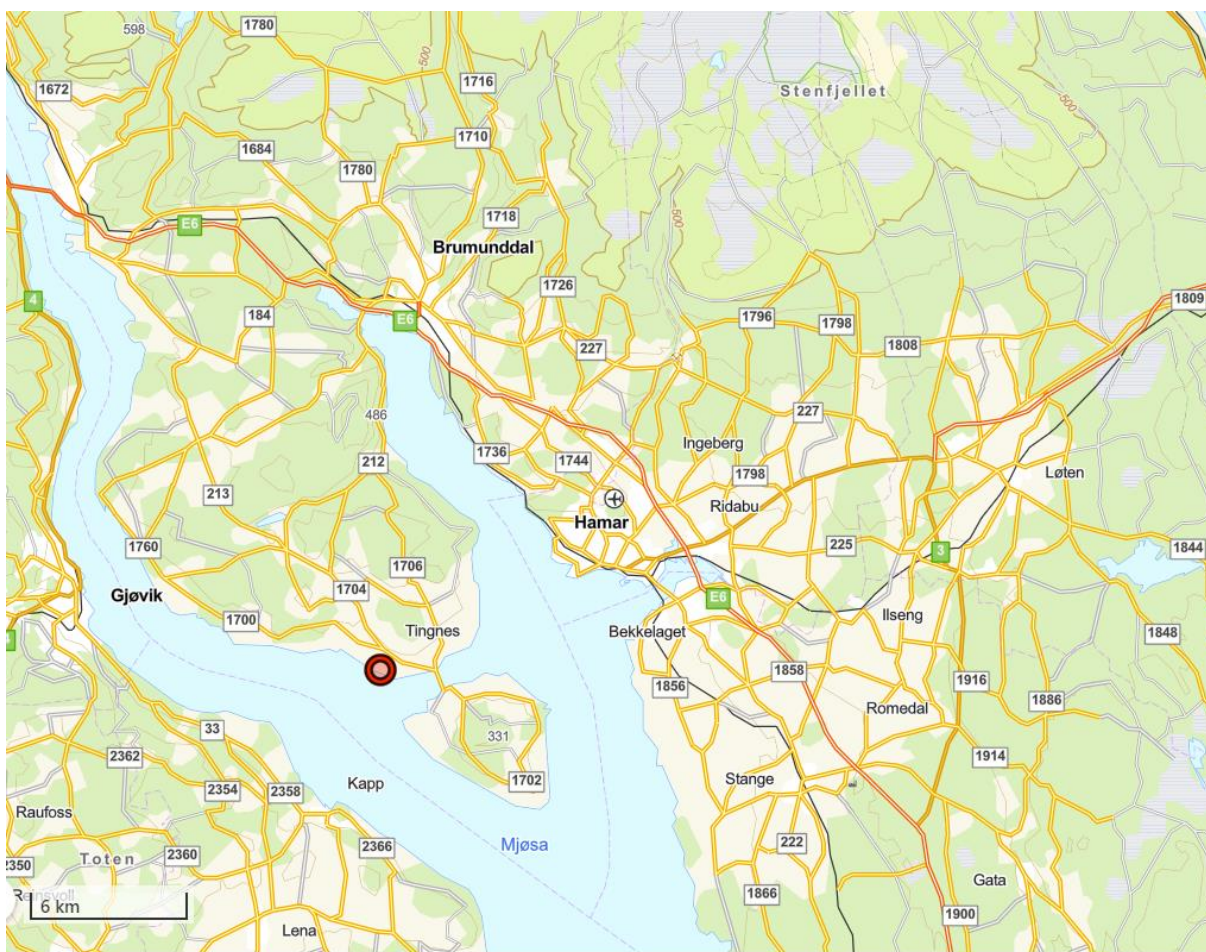
Foto: Hoel Gård

1. Formelle opplysninger

- Oppdragsgiver: Hoel Gård, v/Sabine S. og Christian Fr. Sandberg Hoel
sabine@hoel-gaard.no, tlf. 91102787
- Plankonsulent: Arealtek AS
Kontaktperson Hilde Smedstad: hilde@arealtek.no, tlf. 930 69363

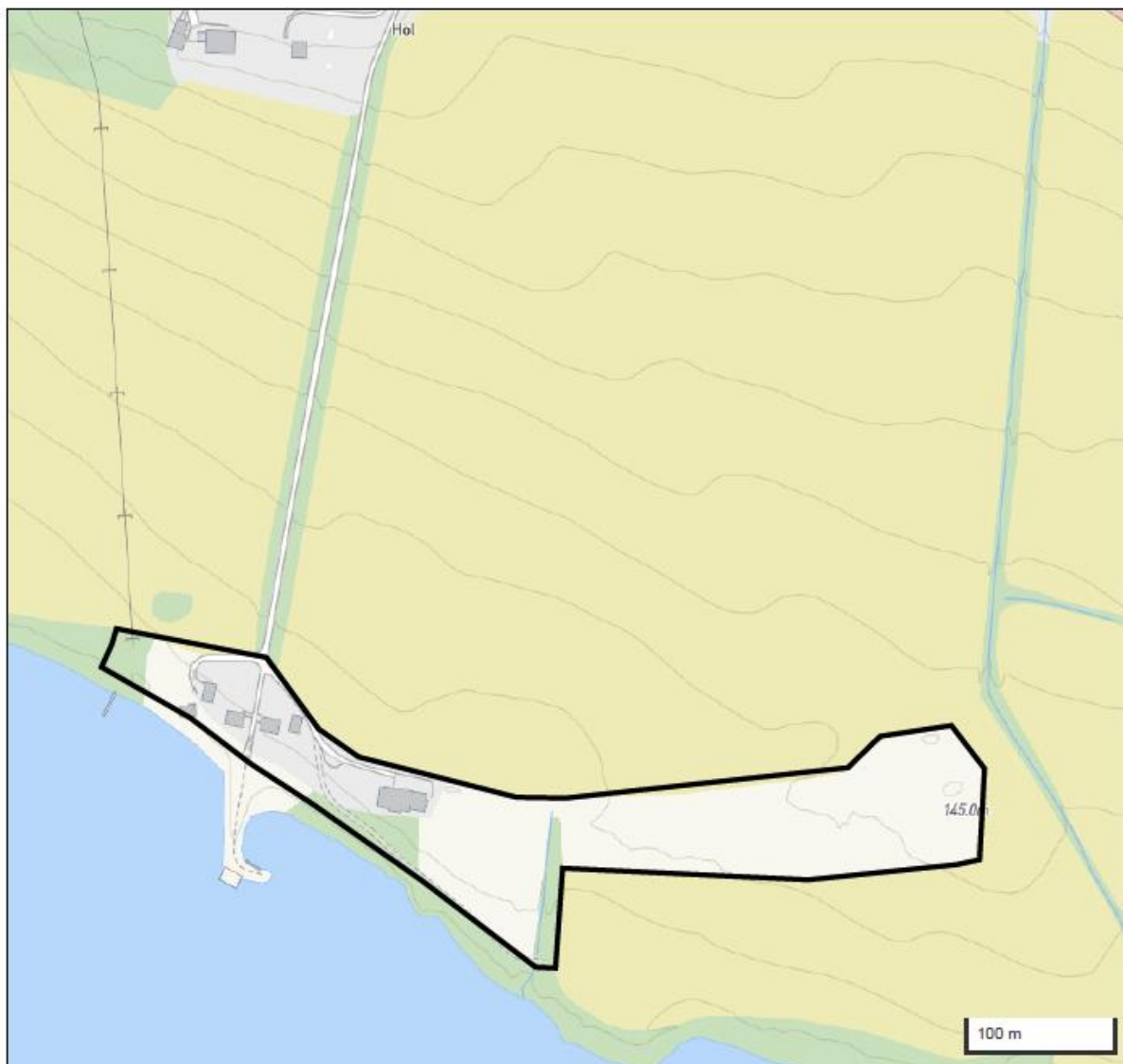
2. Planområdet, planavgrensning og eiendomsforhold

Planområdet er ikke endelig avgrenset, men utgjør ca. 40 daa innenfor gbnr. 606/1. Eiendommen ligger på Nes i Ringsaker kommune. Tiltakshaver er grunneier Christian Fredrik Sandberg (org.nr. 912999416).



Figur 1. Planområdets beliggenhet vist med rød ring.

Avgrensning av planområdet må avklares nærmere i samarbeid med Ringsaker kommune, men en foreløpig skisse av planens utstrekning fremkommer nedenfor. Det er ønskelig at arealbruken i størst mulig grad videreføres innenfor arealformålet landbruk og gårdstilknyttet næring. Det skal ikke gjennomføres tiltak i selve strandsonen. Det ligger ulike restriksjoner/føringer på området. En videreutvikling av driften på landbrukseiendommen som ønsket må ta hensyn til, og i størst mulig grad tilpasses, føringene i kommuneplanens arealdel samtidig som det tilrettelegges for en endring av arealbruken sammenlignet med dagens situasjon.



Figur 2. Foreløpig avgrensning av område for detaljregulering

3. Beskrivelse av eiendom og drift

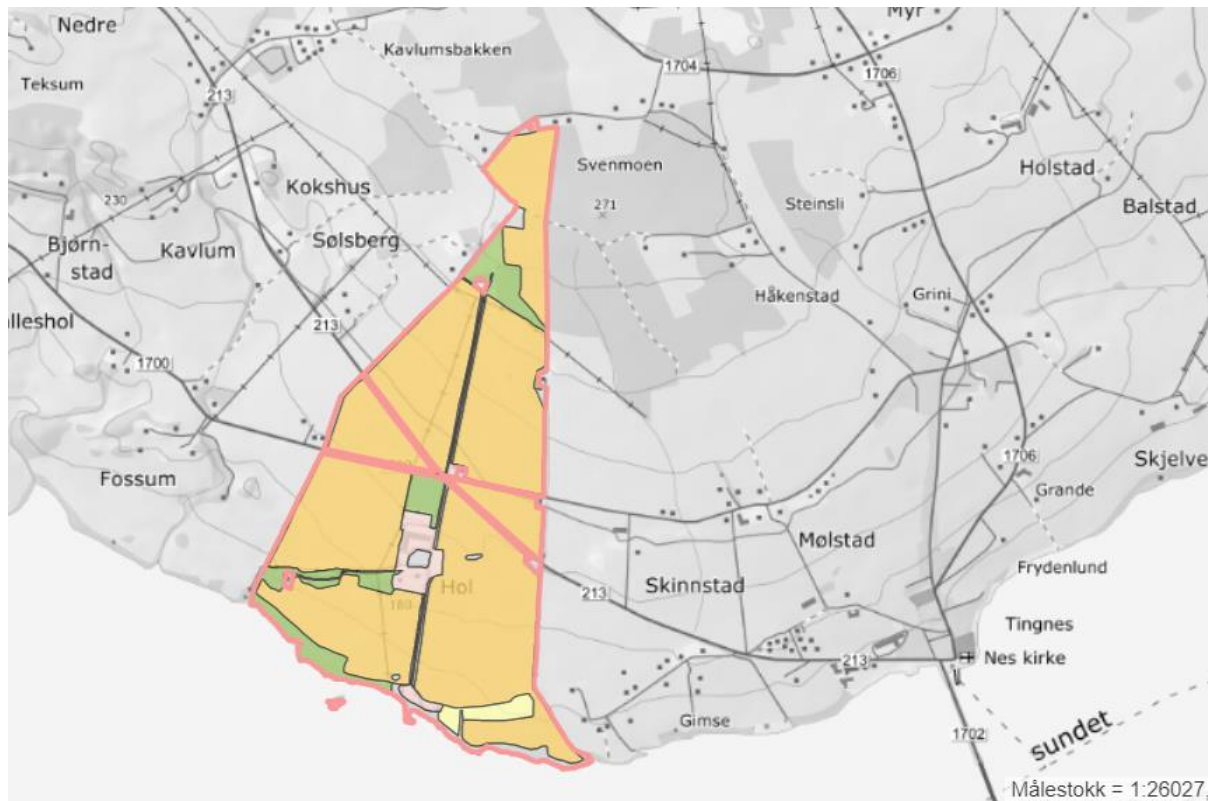
Hoel Gård, gbnr. 606/1, består i henhold til Nibio sitt gårdskart av 1308 daa fulldyrka mark, 25,8 daa innmarksbeite, 128,9 daa produktiv skog, 81 daa annet markslag og 59,7 daa bebygd og annet areal. Til sammen er eiendommen på 1603,4 daa.

Hoel Gård, første gang nevnt i et pavebrev fra 1393, er en gård med full gårdsdrift og drives av 4. generasjon Sandberg Hoel. Det produseres korn (såkorn), poteter og grasfrø på ca. 1350 mål totalt. I tillegg er det produksjon av slaktekylling med ca. 180 000-200 000 kyllinger i året (8 innsett) som sendes til Nortura på Elverum. Landbruksvirksomheten leier også ut mange av bygningene til reiselivet for å huse alle gjestene. Gårdsdriften har 4 fulltidsansatte.

I tillegg har man siden OL på Lillehammer i 1994 bygget opp en betydelig tilleggsnæring på gården med kurs, konferanser, bryllup, selskaper, overnatting og kulturbegivenheter. Gården har 37

rom/bad med totalt 75 sengeplasser og huser årlig ca. 10 000 gjester. Gården har en egen Skibladner-brygge som benyttes til gjestevirksomheten. Reiselivsbedriften har ca. 14 årsverk.

Det er lagt stor vekt på forankring og samspill mellom tradisjonell landbruksdrift, reiseliv og kulturhistorie i utviklingen av eiendommen.



Figur 3. Ressursgrunnlag på Hoel Gård

Mer informasjon og bilder fra eiendommen på www.hoel-gaard.no.

4. Intensjonen med planforslaget

Det planlegges for to ulike tiltak i tilknytning til gården.

Et aktivitetshus er tenkt benyttet til treningsrom/badstue med badestamp på trammen. Bygget er tenkt plassert på restene av grunnmuren til den gamle potetmelfabrikken fra slutten av 1800-tallet. Bygget blir liggende vest for alleen, eksisterende bebyggelse og Skibladner-brygga. Bygget skal inneholde fellesfunksjoner for gjester på Hoel gård, og blir et supplement til tilbudet som er på gården i dag, og kan bidra til litt lengre opphold enn i dag da det blir flere aktivitetsmuligheter tilknyttet eiendommen. Endelig størrelse på bygget er ikke avklart, men eksisterende tufter er ca. 15 x 8 meter. Bygget skal utformes i tradisjonell stil. Fremtoning må tilpasses de historiske omgivelsene. Det er også tenkt å benytte anledningen til å lage et informasjonsskilt med historien til potetmelfabrikken for de som går forbi på tur (både gjester og ikke minst de lokale).



Figur 4. Plassering av den gamle potetmelfabrikken

Det er videre ønskelig å utvide reiselivsvirksomheten på eiendommen med utleiehytter ved Mjøsa. Her skal det som en kontrast til det kulturhistoriske satses på mer moderne design.

Samarbeidspartner for utleiehyttene er Nature Compact Living. Deres konsept er å tilby hytter med unik bo-opplevelse direkte i kontakt med naturen. Hyttene er modulbasert og kan plasseres hvor som helst med minimalt grunnarbeid, og de er flyttbare slik at de ikke behøver å representere en varig plassering. Som en videreutvikling av turist- og reiselivsvirksomheten ser man for seg et mindre antall hytter på ca. 30 m2 i området ned mot Mjøsa.

Det er i kommuneplanen avsatt et område til utleiehytter (BA2). Dette området benyttes som beite og ligger åpent ut mot Mjøsa. Området egner seg derfor ikke så godt for disse hyttene som skal gi en opplevelse av å bo tett på naturen. Det er derfor vurdert at den beste plasseringen er en skånsom plassering på påler mellom eksisterende eiker og andre løvtrær. Dette området benyttes også til beite. Både eksisterende vegetasjon og fortsatt bruk som beite vil gi prosjektet ekstra opplevelsesverdi, ivareta det meste av landbruksressursen og sikrer en skjerming mot Mjøsa. Planlagt adkomst følger eksisterende gårdsvei, og parkering vil bli felles i tilknytning til denne veien. Fra felles parkering må gjestene gå til hver hytte. Detaljer rundt adkomst og tilrettelegging av VA og strøm må vurderes nærmere når naturkartlegging er gjennomført da dette vil utgjøre en premiss.

Konseptet skal bygge opp under merkevaren Hoel Gård som herskabelig og jordnært – du skal både oppleve høy standard og noe unikt samtidig som du er tett på hverdagen til bonden med matproduksjon.

Det ligger vedlagt flere bilder av de to områdene som omfattes av planinitiativet; aktivitetshus med badestamp og område for hytter i eget vedlegg.



Figur 5. Mulig plassering av hytter

5. 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 skimtende i bakgrunn.

Området som nå ønskes utviklet med utleiehytter ble tatt ut som byggeområde ved vedtak av ny kommuneplan i 2014 og erstattet med område BA2.

Forslag til tiltak skal være en del av eksisterende virksomhet på gården som også i dag er to-delt; En tradisjonell med matproduksjon og dyrking av jorda, og en utadrettet virksomhet rettet mot reiseliv og opplevelser hvor kulturhistorien, tradisjonene og bygningsmassen utgjør bakteppe. 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 knyttet til arealene i området. Hensynet til Mjøsa og strandsonen som viktig rekreasjonsområde for allmennheten, er en viktig interesse som må ivaretas ved planleggingen. Tiltakene må utformes slik at de ikke bidrar til økt privatisering av strandsona eller virker skjemmende i landskapsbilde.

Videre er området man ønsker å tilrettelegge med utleiehytter 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. Det er uklart hvor detaljert området er kartlagt tidligere med hensyn til biologisk mangfold, men tiltak innenfor området vil måtte tilpasses naturverdiene i området.

6. Beskrivelse av planområdet og tilpasning av nye tiltak

Eksisterende bebyggelse og anlegg

I enden av alleen ligger noen eldre bygninger, tidligere portnerboliger fra tiden hvor mye adkomst var via Mjøsa. De 4 portnerboligene er restaurert og benyttes til overnatting. Her er også den gamle hovedbrygga rustet opp. Det er også en mindre badebrygge i området hvor potetmelfabrikken tidligere sto. I tillegg er det i 2015 oppført en ny kårbolig øst for alleen, med tilhørende næringsdel.

Nytt aktivitetshus skal gis en tradisjonell utforming. Man har så langt ikke klart å finne bilder av potetmelfabrikken på Hoel, men det er ønskelig å ta utgangspunkt i denne historien ved etablering av aktivitetshuset. På strekningen går det en enkel sti langs strandsona. Aktivitetshuset skal ikke svekke fremkommelighetene for allmennheten.

Landbruksinteresser

Området på Nes består av verdifull dyrka mark med matkornkvalitet, jf. figur 7. Områdene mot Mjøsa er registrert med svært god og god jordkvalitet. Landbruksarealene er store og sammenhengende. Skravert område er registrert som dyrkbart. Dette området benyttes som innmarksbeite i dag.

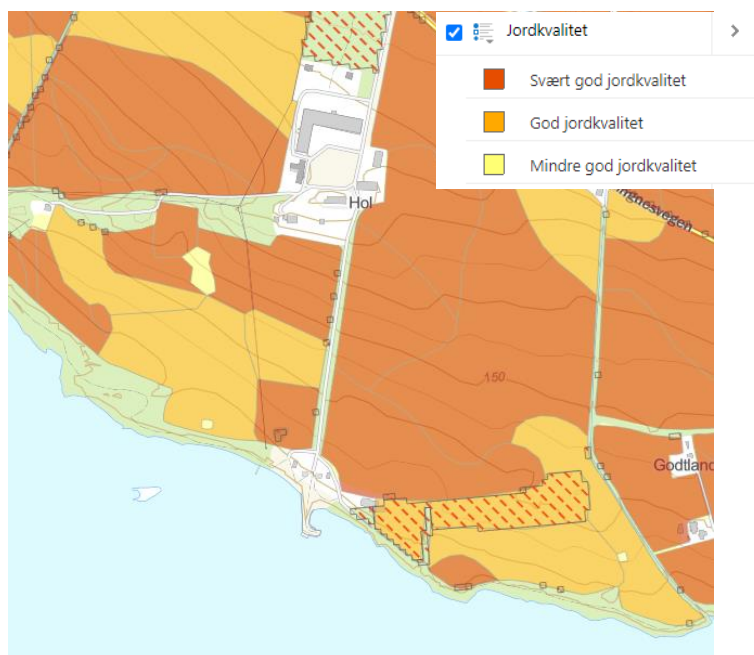
Planforslaget medfører ikke belag av dyrka mark.

Aktivitetshuset kommer ikke i konflikt med jordbruksarealene. Adkomst blir via eksisterende infrastruktur.

Når det gjelder utleiehyttene er de tenkt plassert innenfor eksisterende beiteområde. Dette området er registrert som dyrkbart og jordkvaliteten er vurdert som god. Det samme gjelder for et område

godkjent til bebyggelse i kommuneplanen (område BA2). Ved etablering av utleiehytter som omsøkt vil det meste av område BA2 tilbakeføres til LNF-formål

De planlagte tiltakene skal bygge opp under landbrukseieendommen og ikke komme i konflikt med den tradisjonelle landbruksdriften. Det skal ikke åpnes for å fradele utleiehyttene. Jordloven skal fortsatt gjelde. Dersom forutsetningene for utleievirksomhet på eiendommen endres skal hyttene fjernes. Det skal ikke tillates etablert et ordinært hytteområde her.



Figur 7. Oversiktskart av jordkvalitet.

Landskap

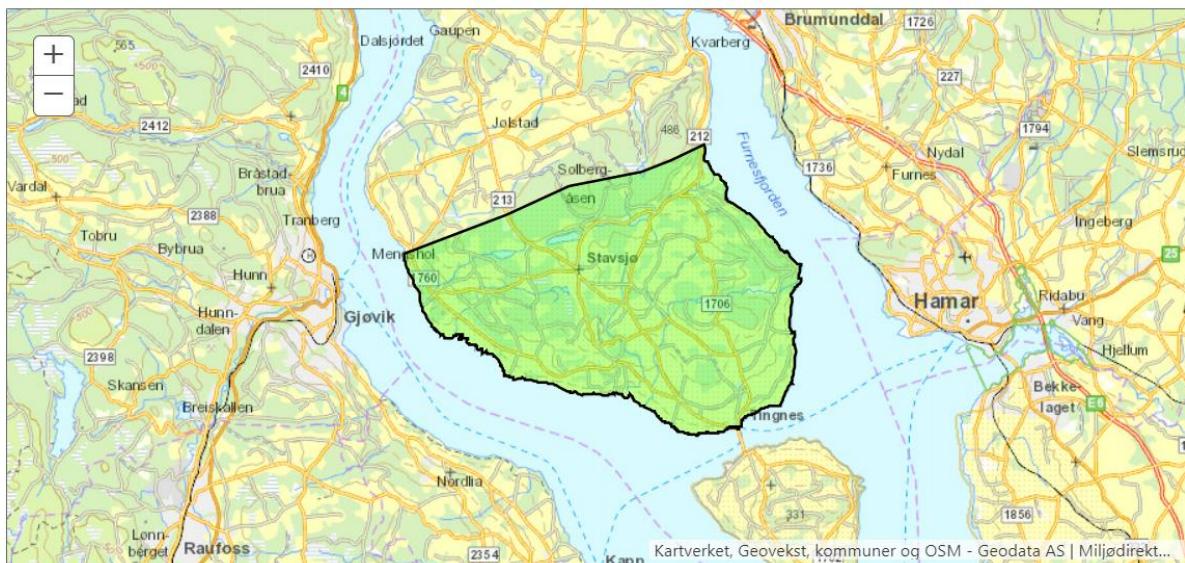
Eiendommen ligger ytterst på Nes-halvøya, i en sørvest helling nede mot Mjøsa. På folkemunne kalles området «Norges Toscana» med store, sammenhengende jordbruksområder og flere storgårder.

Kulturlandskap

I Naturbase ligger Nes inne som verdifullt kulturlandskap hvor både kulturminneverdi og biologisk mangfold verdi er vurdert til svært verdifullt. Utgangspunktet er Fylkesmannens i Hedmark sin registrering av utvalgte kulturlandskap i fra 1994.

Nes representerer et storskala jordbrukslandskap med lange bosettings- og jordbrukstradisjoner med mange storgårder, samt noen husmannsplasser og mindre bruk. Området er rikt på kulturminner i form av bebyggelse, steingjerder, allèer og gravhauger. Det finnes også rester av større hageanlegg og monumental gårdsbebyggelse (kilde: Naturbase – faktaark).

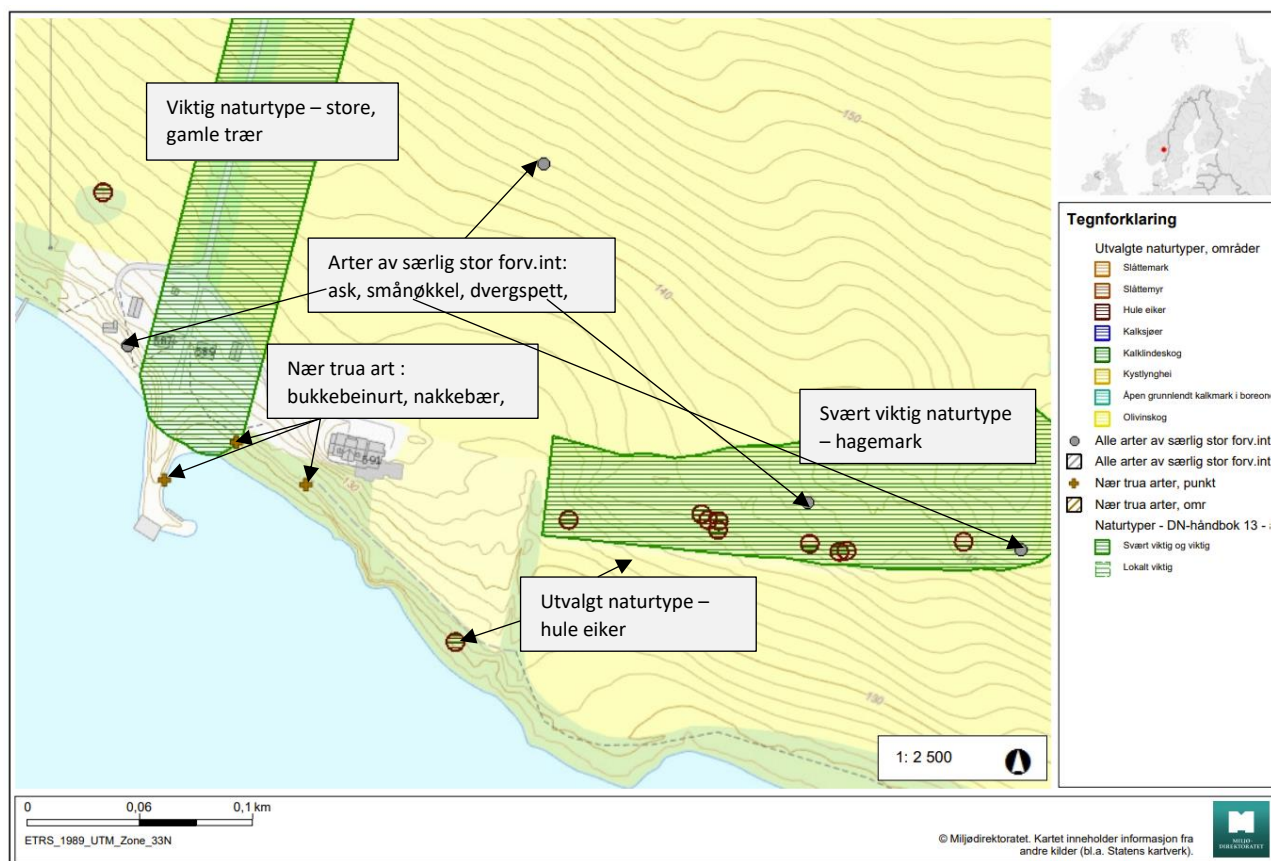
En utbygging må tilpasses at tiltakene, både nytt aktivitetshus og nye utleiehytter skal lokaliseres innenfor et verdifullt kulturlandskap. Dette må vektlegges spesielt og hvordan dette er vurdert fremkomme av palnforslaget.



Figur 8. Verdifullt kulturlandskap - Nes i Ringsaker kommune.

Naturmangfold

Det er registrert både arter med særlig stor forvaltningsverdi, svært viktig/viktige naturtyper og utvalgt naturtype (hule eiker). I offentlige databaser vises det til registrering i 1999 innenfor Gimse. Videre er det registrert art av stor forvaltningsinteresse (krattssoleie) tilbake i 2001, mens de registrerte eikene synes å være registrert i 2011. En er ikke kjent med at det er gjort registreringer etter dette. Dette er sjekket ut med kommunen og grunneier.



Figur 9. Registrerte arter og naturtyper. Fra Naturbase

I forbindelse med registrering av hagemarksområdet, benevnt Gimse NV. Beitet har spredte holt og enkelttrær av bl.a. bjørk, ask, spisslønn og eik som er en sjelden naturtype i denne delen av landet. Det er ikke registrert rødlistearter innenfor området. I 1999 ble det signalisert behov for artsinventering av mulige hagemarksarter og arter som er avhengige av eldre løvtrær.

I forbindelse med handlingsplan for hule eiker er det registrert flere eiker innenfor beiteområdet. Enkelte av eikene er synlig hule og har potensiale for å huse sjeldne arter, mens andre er yngre og med lavere verdi.

Med forslag til en forsiktig utbygging innenfor området må det gjennomføres en artskartlegging av området. Man må få klarhet i om det finnes rødlistearter innenfor beiteområdet og/eller i tilknytning til de hule eikene. Og det må utarbeides råd om skjøtsel og hvilke hensyn som må tas for å gjennomføre en forsiktig utnyttelse av området med et begrenset antall utleiehytter.

Kulturminner

Hoel gård er innehaver av Olavsrosa. Gården har en historie tilbake til 500-tallet. Det er registrert både kulturminner (gravminne, steinalderlokalitet) og SEFRAK-registrerte bygninger (portnerboliger).

Selve hovedbygningen på Hoel Gård er fredet. Også lindeallene fra hovedbygningen ned til Mjøsa er registrert kulturminne. Det vises ellers til området som del av verdifult kulturlandskap.



Figur 10 Registrerte kulturminner og -miljøer og SEFRAK-bygninger

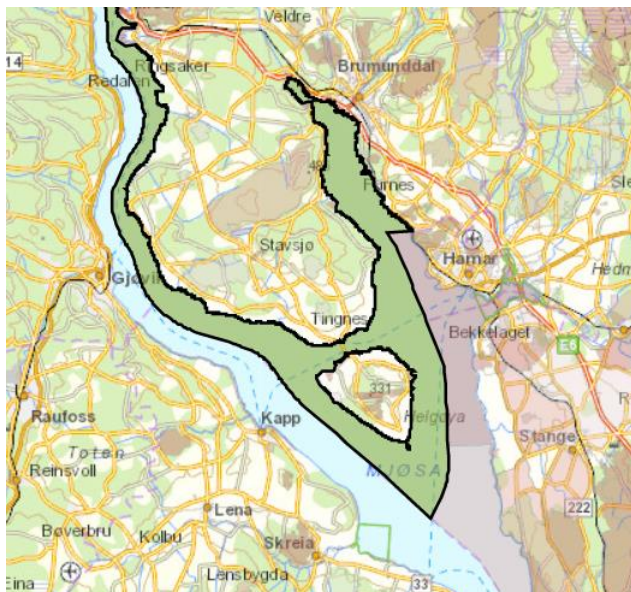
Det er registrert en gravhaug i bakkant av tomt for aktivitetshus. Tiltakene kommer ikke i direkte berøring med registrerte kulturminner. Det må i dialog med kulturminnemyndighetene vurderes hvorvidt området er tilstrekkelig kartlagt.

Aktivitetshus skal innordnes området i tradisjonell byggestil mens utleiehyttene skal ligge på påler, skjermet og i le mellom eksisterende lauvtrevegetasjon.

Friluftsliv

Deler av Mjøsa inntil strandsonen er kartlagt og verdsatt som et svært viktig friluftsområde. Området har stor verdi for allmennheten. Det går i dag en enkel sti langs Mjøskanten/ i jordekanten. Grunneier rydder området årlig, både for å unngå at det gror igjen mot dyrka mark, men også av hensyn til å allmenheten og besøkende på Hoel som benytter stien.

Eksisterende sti og tilgjengelighet til strandsona vil ikke bli berørt av planlagt tiltak.



Figur 11. Kartlagt friluftsområde. Naturbase

Barn og unge

Tiltaket anses ikke å medføre negative konsekvenser for barn og unge.

Grunnforhold

Området består av morenemateriale med til dels stor mektighet. Eiendommen ligger under marin grense. Det er liten mulighet for marin leire.

7. Krav om konsekvensutredning

Reguleringsplaner som kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn hvor tiltaket ikke tidligere er konsekvensutredet omfattes av Forskrift om konsekvensutredning fra 2017. Nedenfor gjøres en vurdering iht. KU-forskriften på bakgrunn av foreliggende kunnskap

Konsekvensutredning		
Vurdering av om planen er omfattet av <u>forskrift om konsekvensutredninger</u> , og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt.		
a) Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Jf. KU-forskriften § 6		
Faller tiltaket inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav a)	Ja: ☐	Nei: ☒
Begrunnelse: Det skal detaljreguleres, planforslaget er ikke del av kommune(del)plan, områderegulering eller regional plan.		
Faller tiltaket inn under kriteriene i § 6, 1. ledd bokstav b)	Ja: ☐	Nei: ☒

Begrunnelse: Det planlegges med tilleggsnæring til landbrukseiendommen. Vedlegg 1 nr. 24 gjelder næringsbygg, bygg for offentlig og privat tjenesteyting mv. med et bruksareal på mer enn 15 000 m². Vedlegg 1 nr. 25 gjelder nye bolig- og fritidsområder. Tiltakene vurderes å være næring og en del av utviklingen av gårdens ressurser og faller så ledes utenfor de aktuelle punktene.	
b) Planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Jf. KU-forskriften § 8	
§8 i KU-forskriften omhandler planer som skal vurderes nærmere med hensyn til om konsekvensutredningsplikt utløses. Faller tiltaket inn under kriteriene i § 8 bokstav a, vedlegg II. Begrunnelse: Det planlegges med videreutvikling av eksisterende tilleggsnæring på landbrukseiendommen. Eiendommen er regulert til LNF i kommuneplanens arealdel i tillegg til et mindre område regulert til utleiehytter. Vedlegg II pkt.1 omhandler tiltak knyttet til jordbruk, skogbruk og akvakultur. Planforslaget faller ikke innenfor de angitte tiltakene i vedlegget. Vedlegg II pkt. 12 omfatter turisme og fritid. Hverken planforslaget eller eksisterende reiselivsvirksomhet faller innenfor de angitte tiltakene. Vedlegg II pkt. 13 omfatter utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og II som kan få vesentlige virkninger. Det er noe usikkert om de foreslåtte endringene omfattes av pkt. 13. På bakgrunn av dette er konklusjonen at man ikke faller inn under KU-forskriftens bestemmelser. Det gjøres likevel en nærmere vurdering av vesentlig virkning etter kriteriene i KU-forskriftens § 10 nedenfor for et best mulig beslutningsgrunnlag mht. videre utredningsbehov.	Ja: ☐ Nei: ☒
c) Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9	
Planinitiativet vurderes å gi et godt grunnlag for å kunne gjøre en vurdering av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.	
d) Forslagsstillers vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften § 10	
<i>Egenskaper ved planen/tiltaket:</i> A) Størrelse mv: Områdene som blir omdisponert er begrenset. Det meste av arealet vil videreføres med dagens bruk og tilpasses kommuneplanen mest mulig. B) Bruken: Tiltaket påvirker et mindre område avsatt til innmarksbeite. Arealene langs Mjøsa er blandingsskog på høy bonitet. Planen vil representere et begrenset arealbeslag. C) Utslipp mv: Utbyggingen vil ikke føre til forurensning. Bebyggelsen plasseres på eksisterende grunnmur og på påler. Byggene er små. Det blir offentlig vann og kloakk.	

D) Risiko: Utbygging med hus for trening mv samt noen utleiehytter vil ikke utgjøre en risiko for området eller eksisterende bruk.

Virkning av tiltaket på omgivelsene:

a) Tiltaket berører ikke verneområder

Tiltaket som planlegges innenfor område Gimse må tilpasses registrert utvalgt naturtype «Hule eiker». Det er ikke registrert prioriterte arter innenfor det aktuelle området, men det vurderes at kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt.

Planforslaget kommer ikke i berøring med vern etter kulturminneloven. Eksisterende kulturminner innenfor planområdet blir ikke berørt av utbyggingen.

b) Ut fra eksisterende kunnskap kommer tiltakene ikke i konflikt med registrerte truede arter eller naturtyper. Tilsvarende som under pkt. a) vurderes at kunnskapsgrunnlaget ikke er tilstrekkelig.

c) Tiltaket vurderes ikke å være i konflikt med statlige planretningslinjer, -bestemmelser eller tilsvarende. Men må ved utforming tilpasses nasjonale føringer.

d) Området skal ikke fradeles landbrukseieendommen. Bruken videreføres innenfor landbruksformålet som i dag. Planen medfører ikke omdisponering av dyrka mark, men berører noe dyrkbart areal.

e) Planen representerer små inngrep i området. Tiltaket skal innordnes/tilpasses i landskapet. Avløp er kommunalt.

f) Planforslaget vil ikke få negativ betydning for folks helse som følge av vann- eller luftforurensing. Det legges vekt på at prosjektet får en miljøvennlig profil. Tiltaket skal ikke komme i konflikt med allmennhetens bruk av strandsona.

g) Tiltaket fører ikke til vesentlig forurensing eller klimagassutslipp.

h) Det er ingen fare for alvorlige ulykker som skyldes naturfarer. Området ligger innenfor flomsone for Mjøsa, men uten fare for akutte flomhendelser.

e) Vurdering om krav til konsekvensutredning foreligger, jf. KU-forskriften § 10, 3. ledd

Det er tatt utgangspunkt i kjent kunnskap. Etter en samlet vurdering av egenskaper ved tiltaket og tiltakets virkning på omgivelsene samt tiltakets kompleksitet anses det ikke påkrevd med konsekvensutredning. Planforslaget og planlagte tiltak omfattes ikke av vedlegg I eller II i KU-forskriften. Det må i den videre planprosessen legges avgjørende vekt på å tilpasse tiltakene til verdiene i området.

Tiltakene har et begrenset omfang og medfører ikke omdisponering og fragmentering av LNF-formålet. Det legges ikke opp til omdisponering av fulldyrka mark og svært begrenset omdisponering av overflatedyrka/dyrkbar mark. De fysiske tiltakene vil for nye hytter være reversible ved at hyttene er flyttbare og etableres på påler. Planforslaget er en videreutvikling av eksisterende virksomhet.

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.

f) Kunnskapsgrunnlag

- [Kommunens kartportal](#)
- [Naturbase](#)
- [Artsdatabanken](#)
- [Miljøstatus](#)
- [NGU](#)
- [NVE Atlas](#)
- [InnlandsGIS](#)

8. Foreløpige avklaringer

- Planavgrensning
- Arealformål
- Føringer for prosjektet
- Videre prosess

9. Utredningsbehov

- Kartlegging av biologisk mangfold innenfor område Gimse NV
- I tillegg vil det måtte redegjøres særskilt for konsekvenser for:
- Kulturlandskap
 - Landbruk
 - Strandsone

10. Varsel og medvirkning

Det anses i utgangspunktet tilstrekkelig med medvirkning gjennom varslings og høring av planforslaget, som er minstekravet i henhold til plan- og bygningsloven.

Medvirkning vil bli vurdert på nytte etter tilbakemeldinger på varsel om oppstart, og tas stilling til om det bør gjennomføres et informasjonsmøte for aktuelle interessegrupper.

Det er videre vurdert at man i stedet for å benytte planforum i tidligfase inviterer Statsforvalteren og kulturminnemyndighetene til et dialogmøte i varslingsperioden for å presentere planforslaget.

11. Vedlegg

Eget vedlegg med bilder fra området og presentasjon av typen hytter.