



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

TILLEGGSSAKSKART 2

Utvalg: Kommunestyret
Møtedato: 23.11.2010
Møtested: Kommunestyresalen, Rådhuset
Møtetid: Kl. 11:00

Vedlagt følger tilleggsak 093/10 - REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN
MIDTVOLD - 2. GANGS BEHANDLING.
Saksordfører: Terje Hansen

Saken sendes ut som tilleggsak som følge av at kommunestyrebehandlingen var uteglemt i behandlingsrekkefølgen.

Kirkenes, 15.11.2010

Linda Beate Randal
Ordfører

SMW

SAKSLISTE:

Saksnr.:	Sakstittel:	ArkivsakID:
093/10	REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN MIDTVOLD - 2. GANGS BEHANDLING Saksordfører: Terje Hansen	08/97



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Arnt Pedersen Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 20.09.2010
Arkivkode: K2-L12	Arkivsaksnr.: 08/97
Saksordfører: Terje Hansen	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	03.11.2010	136/10
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	17.11.2010	141/10
Kommunestyret	23.11.2010	093/10

REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN MIDTVOLD - 2. GANGS BEHANDLING

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	03.11.2010	101209 Forslag til PLankart.pdf
2	03.11.2010	041209 Reguleringsbestemmelser.doc
3	03.11.2010	041209 Planbeskrivelse til reguleringsplan - Midtvold, Neiden.doc
4	17.06.2010	INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN FOR GN R8/6 MIDTVOLL I NEIDEN
5	22.06.2010	INNSIGELSEN TREKKES MED VILKÅR
6	03.11.2010	innsigelse 2020_8_6.pdf
7	11.06.2010	INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN FOR MIDTVOLD NEIDEN
8	11.06.2010	INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN MIDTVOLD NEIDEN
9	11.06.2010	INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN MIDTVOLD
10	20.05.2010	UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN - REGULERINGSPLAN FOR GNR 8/6 - MIDTVOLD I NEIDEN
11	07.05.2010	20100507110145863.pdf

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
21.12.2007	I	Varanger Kraft AS	FORHÅNDSVURDERING - REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN
04.01.2008	I	Fylkesmannen i Finnmark	INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN FOR MIDTVOLL I NEIDEN
07.01.2008	I	Pia-Lill Karikoski	SVAR TIL FORHÅNDSVURDERING AV REGULERINGSPLAN MIDTVOLD
08.01.2008	I	Finnmark Fylkeskommune	FORELØPIG UTTALELSE VEDR. REGULERINGSPLAN 8/6
09.01.2008	I	Pål Espen Karikoski	VEDR. REGULERINGSPLAN MIDTVOLD
10.01.2008	I	Fylkesmannen i Finnmark	INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN MIDTVOLD
14.01.2008	I	Silja Arvola og Pål Gabrielsen	REGULERINGSPLAN MIDTVOLD
18.01.2008	I	Sametinget	UTTALELSE VEDR. FORHÅNDSVURDERING -REGULERINGSPLAN MIDTVOLD
23.01.2008	U	Stig Arvola	REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN MIDTVOLD - HØRINGSUTTALELSER
16.07.2008	I	Finnmark fylkeskommune	UTTALELSE VEDRØRENDE REGULERINGSPLAN 8/6 MIDTVOLD NEIDEN
10.12.2008	U	Stig Arvola	BEHANDLINGSGEBYR - REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN
23.03.2009	I	Harald Devold	PLANBESKRIVELSE - SØR VARANGER KOMMUNE 8/6 MIDTVOLD
26.03.2009	U	Stig Arvola	REGULERINGSPLAN FOR MIDTVOLD - MANGLENDE DOKUMENTER
08.07.2009	I	Stig Arvola	SKISSE TIL REGULERINGSPLAN MIDTVOLD GBR 8/6
21.08.2009	U	Fylkesmannen i Finnmark	FORHÅNDSVURDERING AV SKISSE TIL REGULERINGSPLAN - GNR 8 BNR 6
05.10.2009	I	Finnmark Fylkeskommune	HØRINGSUTTALELSE - REGULERINGSPLAN FOR MIDTVOLD - GNR 8 BNR 6 - SØR-
22.12.2009	I	Harald Devold	REGULERINGSPLAN TIL BEHANDLING MIDTVOLL
22.12.2009	I	Harald Devold	REGULERINGSPLAN TIL BEHANDLING MIDTVOLL
16.02.2010	U	Til saksbehandler Arnt Pedersen for	REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN MIDTVOLD 8/6
26.03.2010	I	Geir Vorren	OVERSENDELSE AV REVIDERTE REGULERINGSBESTEMMELSER OG
12.04.2010	U	Saksbehandler Arnt Pedersen	MELDING OM VEDTAK FRA FORMANNSKAPET 24.03.10:
12.04.2010	U	Stig Arvola	MELDING OM VEDTAK - REG.PLAN MIDTVOLD

15.04.2010	U	Adresseliste	UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN - REGULERINGSPLAN FOR GNR 8 BNR 6,
07.05.2010	I	Thor-Andreas Sametinget v/Basso	UTTALELSE VEDRØRENDE OFFENTLIG ETTERSYN REGULERINGSPLAN FOR
18.05.2010	I	Varanger Kraft AS	UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN - REGULERINGSPLAN FOR GNR 8/6 -
19.05.2010	I	Magnus Olsen	INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN MIDTVOLD
21.05.2010	I	Pål Espen Karikoski	INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN MIDTVOLD NEIDEN
23.05.2010	I	Pia Lill Karikoski	INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN FOR MIDTVOLD NEIDEN
04.06.2010	I	Fylkesmannen i Finnmark	INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN FOR GN R8/6 MIDTVOLL I NEIDEN
04.06.2010	I	Fylkesmannen i Finnmark	INNSIGELSE TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR 8, BNR 6 (MIDTVOLD) I SØR-
16.06.2010	I	Fylkesmannen i Finnmark	INNSIGELSEN TREKKES MED VILKÅR

Kort sammendrag:

Foreliggende reguleringsplan for "Midtvold", gnr. 8 bnr. 6 datert 10.12.09, med beskrivelse og bestemmelser datert 04.12.09, samt forslag til endringer, ble vedtatt av Formannskapet/Uvalg for strategi og utvikling ved første gangs behandling den 24.03.2010. Planen har deretter vært til offentlig ettersyn i 6 uker. To tidligere skisser til reguleringsplaner for samme eiendom har vært til forhåndsvurdering, og det har vært varslet innsigelse til disse av landbruksmyndighetene.

Faktiske opplysninger:

I løpet av høringsperioden har det kommet inn 7 innspill til planen:

1. Sametinget: Ingen merknader til planforslaget.
2. Varanger Kraft: : Forskriftenes krav til avstand mellom bebyggelse og lavspentlinje må overholdes. Kostnader ved eventuell flytting av lavspentlinje må dekkes av utbygger.
3. Magnus Olsen: Påpeker at eiendommen er opparbeidet og oppdyrket, og at bygging på dyrka og dyrkbar jord er i strid med jordloven. Mener at planlagt bebyggelse i planen egentlig har et annet formål (hyttebygging) enn lydstudio.
4. Pål Espen Karikoski: Mener at denne saken må skape presedens. Dersom det gis tillatelse til bygging på "Midtvold" i hht. planforslaget, må også de med jordbrukseiendommer i området gis tillatelse til bygging på dyrket mark. Gjentar tidligere innspill der det vises til ferdigregulert område i Neiden for denne type virksomhet.
5. Pia-Lill Karikoski: Understreker sammenhengen mellom de tre jordbrukseiendommene på Arvolaneset, og at det bl.a. for "Midtvold" er søkt om

SMIL-midler, RMP-midler og produksjonstilskudd for å holde jordbruksarealet i hevd. Tap av husdyr i Neiden pga. rovdyr er et kjent problem, og det er dermed viktig at jordbruksarealene i Neiden benyttes som buffer. Viser til jordlovens §§ 8 – 9 og forbudet mot deling av en landbrukseiendom uten departementets samtykke, med formål om å sikre driftsenhetens ressursgrunnlag. Stiller spørsmål ved kombinasjonsdriften i planen, (lydstudio og jordbruk) markedsbehovet, økonomien og forretningskonseptet for dette. Viser også til tidligere innspill med forslag til etablering av denne type virksomhet til allerede ferdigregulert areal i Neiden.

6. Fylkesmannen i Finnmark, Landbrukskontoret (første innspill datert 04.06.10):

Fremmer innsigelse til planen på grunn av konflikt med jordlovens § 9, første ledd. Planen er ikke i tråd med de innspill som fylkeslandbrukskontoret tidligere har kommet med til tiltakshaver. Byggeområdet B1 fortetter bebyggelsen for lite, og forringer totalt sett det dyrka arealet. Konsekvensene av forslaget til omdisponering av arealet i planen medfører vesentlige praktiske driftsulemper for drifta av jorda. Fylkesmannen støtter intensjonen med planen om styrking av næringsutviklingen i Neiden og det sentrale spørsmålet er om tiltaket er tungtveiende samfunnsmessig i forhold til målsettinger om vern den dyrka jorda. Vurderer allikevel saken dit hen at for stor del av den dyrka marka berøres.

7. Fylkesmannen i Finnmark, Landbrukskontoret (andre innspill datert 16.06.10):

Innsigelsen trekkes med vilkår. Etter møte med Harald Devold og Fylkesmannens landbruksavdeling den 08.06.10, samt befarig på eiendommen "Midtvold" den 14.06.10, har landbruksavdelingen kommet med følgende forslag til endringer:

- a) Boligbebyggelsen B2 og Annen bebyggelse skal ha planstatus LNF.
- b) Jordlovas § 12 (om deling av eiendom) skal gjelde for byggeområdet B1 og resten av planområdet ellers.

Fylkesmannen mener at § 9 i jordlova om omdisponering kan tillates hvis samfunnsnyttens er overveiende er det sentrale i saken. Tiltaket (bygging av lydstudio) sammen med videre drift på eiendommen vurderes som positivt, men at ny bebyggelse blir tilknyttet eiendommen og driften av denne (jfr. § 12).

Vurderinger:

Med unntak av innspill 1 (Sametinget) og 2 (Varanger Kraft) er innspillene hovedsakelig konsentrert omkring temaet *bygging på dyrka og dyrkbar mark, og deling av landbrukseiendom*. I denne sammenheng er først og fremst vurderingen av kombinasjonen mellom landbruk og etablering av lydstudio ulik mellom Fylkeslandbrukskontoret og de andre innspillene. Det er stilt spørsmål ved økonomien i prosjektet, og hva det tilfører bygda Neiden av arbeidsplasser. Fylkeslandbrukskontorets helomvending i saken bunner ut i jordlovas § 9 vedrørende samfunnsnyttens av prosjektet, og har altså i ettertid vurdert prosjektet som positivt i kombinasjon med jordbruk. Det er allikevel ikke fra Fylkeslandbrukskontoret stilt krav til søker om et driftskonsept, som ville belyst prosjektets økonomi og ringvirkninger for lokalsamfunnet. Fylkeslandbrukskontoret har sagt at jordlovas § 12 skal gjelde for hele planområdet, og som betyr at byggeområdet B1 (lydstudio) ikke kan skilles ut fra eiendommen "Midtvold", og dermed blir en del av landbrukseiendommen og driften av denne. Byggeområdet B1 vil med dette altså ikke være et eget panteobjekt.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Alternative løsninger:

Forslag til innstilling:

I medhold av PBL § 12 – 11 vedtar Kommunestyret reguleringsplan for "Midtvold", datert 10.12.09, med beskrivelse og bestemmelser datert 04.12.09, med følgende endringer:

- a) Boligbebyggelse B2 og Annen bebyggelse skal ha planstatus LNF-R.
- b) Jordlovas § 12 skal gjelde for hele planområdet, herunder også byggeområdet B1.
- c) Plankart endres i hht. Miljøverndepartementets veileder.
- d) Bestemmelsenes pkt 2.2 vedrørende vannforsyning suppleres med nytt pkt. C) med følgende tekst: "Vannforsyning skal godkjennes av Sør-Varanger kommune etter søknad.
- e) bestemmelsenes pkt. 2.3 vedrørende septikanlegg suppleres med nytt pkt. C) med følgende tekst: "Avløps- /septikanlegg skal godkjennes av Sør-Varanger kommune etter søknad.

Behandling 03.11.2010 Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling

Saksordfører: Terje Hansen


Saken ble vedtatt utsatt, og dermed ikke realitetsbehandlet.

Formannskapets vedtak i sak 136/10:

Bente Larssen
rådmann



Sør-Varanger kommune



PBL §12-5. Arealformål i reguleringsplan

Bebyggelse og anlegg

- B2 Boligbebyggelse
- Div. Annen gårdsbebyggelse
- Bolig-/næringsbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kommunal vei Kommunal vei


Landbruksformål


- LNF1 Grasproduksjon
- LNF 2-3 Grønnsakshage og bær dyrking

Linjesymbol

- Grense for faresone
- === Planens begrensning
- Formålgrense
- - - Byggelinje

0 12.5 25 50.m



REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR		Kartblad:	
Midtvold		Kartprodusent:	
SAKSBEHANDLING IFLG.PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKSNR.	DATO
1.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra til		10.12.09	LJH
2.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak:			
PLANEN UTARBEIDET AV:		SAKSNR.	TEGNER
			001
		SAKSBEH.	

VADSØ: 04.12.2009

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN
"MIDTVOLD", GNR 8, BNR 6, NEIDEN, SØR-VARANGER KOMMUNE**

I

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, ligger innenfor område avsatt som LNF-område i Kommuneplanen, arealdelen for Sør-Varanger kommune, vedtatt 05.10.2005.

II

Planens intensjon er å styrke næringsgrunnet for eiendommen Midtjord, Gnr. 8, Bnr 6, gjennom etablering av kulturnæringsvirksomhet som tillegg til jordbruksproduksjonen.

III

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-5 er området regulert til:

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1.1 Næringsbebyggelse/boligbebyggelse
- 1.2 Boligbebyggelse
- 1.3 Annen gardsbebyggelse

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2.1 Kommunal vei
- 2.2 Vannforsyning
- 2.3 Septikanlegg

5 LANDBRUKSFORMÅL

- 5.1 Område for grasproduksjon
- 5.2 Område for grønnsaks- og bær dyrking
- 5.3 Hensynsone - Flom

IV

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-7 jfr. § 12-6 gis følgende bestemmelser om bruk, utforming og hensyn for angitte arealer og bygninger innenfor planområdet:

FELLESBESTEMMELSER

Ved evt. funn av gjenstander og/eller elementer som er automatisk fredet etter kulturminneloven, skal aktuelle tiltak og/eller produksjon straks stanses, og funn skal straks meldes aktuelle regionale kulturminnemyndighet.

Ved gjennomføring av reguleringsplanens intensjon og produksjon, skal dette skje i samråd med aktuelle fagmyndigheter, og etter gjeldene særlover. Dette vil være landbruksmyndighetene, kulturvernmyndighetene og miljøvernmyndighetene

Det tillates ikke utfylt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og/eller lignende innenfor planområdet verken midlertidig eller permanent. Det skal tilstrebes tilnærmet massebalanse.

Innenfor planområdet er det ikke tillatt å hensette campingvogner, bobiler eller andre mobile boinnretninger ut over lengre tid enn det Friluftsløven tillater

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Nærings-/boligbebyggelse

- A) Det er tillatt å føre opp inntil 1 bygg . Bebyggelsen skal ikke overstige en etasjehøyde, og være kjellerløs. Det er i tillegg tillatt å oppføre inntil 3 mindre bygg, som hver for seg ikke kan overstige 20 m². Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 150 m² grunnflate. Evt. veranda, sittegrupper og frittliggende uteplattinger uten takoverbygg regnes ikke med i dette tallet.
- B) Det skal opparbeides biloppstillingsplass for inntil 4 biler innenfor området B1
- C) Det er ikke tillatt å sette opp gjerder eller andre sjikanøse stengsler rundt bebyggelsen.
- D) Ved søknad om byggetillatelse skal området detaljreguleres med plan som viser bebyggelsens plassering, gjenstående trær/buskvegetasjon, nyplantinger av trær/buskvegetasjon og generell terrengtilpassning i form av snittegninger.

1.1.1 Følgende hensyn gjelder for etablering og drift av bebyggelsen og anlegg innenfor område for nærings-/boligbebyggelse

- A) Alle inngrep i grunnen skal gjøres så skånsomt som mulig.
- B) Ved utgraving av byggetomt skal matjorda tas vare på og brukes til angitte landbruksproduksjon.
- C) Det skal tilstrebes tilnærmet massebalanse. Egnet overskuddsmasse kan og skal benyttes som fundamentering for bebyggelsesområde B1 og som fundamentering og toppdekke for biloppstillingsplasser.
- D) Ved musikkproduksjon skal aktuelle bygning(er) og rom være støyisolert i h.h.t. Forurensningslovens bestemmelser og gitte forskrift 2004-06-01; Forurensningsforskriften.

1.2 Boligbebyggelse

Eksisterende bygning skal benyttes som bolig, og tillates ikke utvidet

1.3 Annen bebyggelse

Annen bebyggelse er eksisterende bebyggelse og består av fjøsbygning, hytte, sauna og vedskjul/redskapshus. Disse inngår i gardens driftsgrunnlag men tillates ikke utvidet.

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kommunal vei

A) Nærings- og boligbebyggelsen skal betjenes via kommunal vei

2.2 Vannforsyning

A) Bebyggelse og anlegg innenfor område for nærings-/boligbebyggelse, skal forsynes med drikkevann ved tilknytning til kommunalt vannett innen reguleringsområdet.

B) Trase for vannledningen er kommunal vei/grøft til anboringspunkt for kommunalt vannett.

2.2.1 Følgende hensyn gjelder for etablering og drift av drikkevannanlegg

A) Forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften) gjelder for vannforsyningssystemet.

A) Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften) kap. 11 og 12 gjelder for vannforsyningssystemet.

B) Eksisterende trær og buskvegetasjon langs vannledningstraseen skal beholdes som leveområde for vilt og som leskapende element.

2.3 Septikanlegg

A) Avløpsvann fra tilknyttet bygning og anlegg innenfor område for nærings/boligbebyggelse skal tilknyttes septikanlegg

B) Septikanlegget skal knyttes på renseanlegg med naturlig infiltrasjon i grunnen, eller være lukket.

2.3.1 Følgende hensyn gjelder for etablering og drift av septikanlegg

A) Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften) kap. 11 og 12 gjelder for septikanlegget og tilknyttet renseanlegg.

B) Renseanlegget kan legges innenfor område for nærings-/boligbebyggelse og/eller LNF-område for grasproduksjon.

5 LANDBRUKSOMRÅDE

Følgende hensyn gjelder for Landbruksområdet-Fellesbestemmelser:

A) All produksjon innenfor området skal skje skånsomt og sikre bevaring av kulturlandskapet.

B) All produksjon innenfor området skal skje i samråd med landbruksmyndighetene.

C) Kantvegetasjon bestående av trær og busker langs vei, grøfter og langsetter Neidenelva skal bevares som leveområde for viktige planter og dyr, særlig fugl. Dessuten som fangområde for avrenning fra jordbruksproduksjonen, og som levevegetasjon mot kulturmarka, samt som flomdemper, og som sikring mot erosjon innenfor planområdet, jfr. Vannressurslovens § 11.

5.1 Område for grasproduksjon

A) Området LNF-1 skal benyttes til produksjon av forgras.

5.2 Områder for grønnsaks- og bærproduksjon

A) Aktuelle områder merket LNF-2, LNF-3, skal benyttes for produksjon av potet, grønnsaker og bær.

B) All produksjon skal skje i samråd med landbruksmyndighetene

C) Det skal brukes statskontrollerte settepoteter, grønnsaker og bær i produksjonen.

5.3 Hensynsone – Flom

I h.h.t flomsonerapport for delprosjekt - Skoltefossen fra Norges Vassdrags og Elektrisitetsverk , 8-2002 og utarbeidet flomsonekart reguleres angitte areal som Hensynsone – Flom, angitte område, viser

- **Oversvømt område beregnet ved 500 års – flom**
- **Område med fare for flom i kjeller**

Følgende faktum er lagt til grunn for fastsettelsen av dette areale;
Utbredelsen av flommene forårsaket av isdammer vil være tilnærmet lik flommer av 200 og 500 års gjentaksintervall. Hyppigheten av isdammene er imidlertid vesentlig større enn de store ordinære flommene, jfr. ordinære 100 års flommer. Flom som følge av isdammer er derfor bestemmende for arealbruken i området. Det er derfor lagt til grunn et påslag med 1 meter på den beregnede vannstanden for å dekke opp usikkerheter knyttet til isproblematikken, jfr. flomsonerapport for delprosjekt - Skoltefossen fra Norges Vassdrags og Elektrisitetsverk , 8-2002

Følgende bestemmelser gjelder:

5.3.1 Oversvømt område beregnet ved 500 års flom:

- A) Det tillates ikke oppført ny bebyggelse
- B) Eksisterende bebyggelse tillates ikke utvidet.
- C) Dagens bruk av eksisterende bebyggelse legges til grunn for tillatelse.

5.3.2 Område med fare for flom i kjeller:

- A) Det tillates ikke oppført ny bebyggelse
- B) Eksisterende bebyggelse tillates ikke utvidet.
- C) Dagens bruk av eksisterende bebyggelse som bolig tillates videreført.

Vadsø: 04.12.2009

**PLANBESKRIVELSE FOR REGULERINGSPLANFORSLAG MIDTVOLD,
Gnr 8 , Bnr 6, NEIDEN, SØR VARANGER KOMMUNE**

1. GEOGRAFISK BELIGGENHET

Planområdet Midtvold Gnr 8 Bnr 6 er lokalisert på sydsiden og inntil Neidenelva, på Sandnes, Neiden, Sør-Varanger Kommune, ca. 40 km. vest for Kirkenes etter E 6.

2. LANDSKAPSTYPE

Landskapstypen er elvedal, med karakteristiske mælkant. Mælene består av breelvavsetninger (glasifluviale avsetninger). Typisk jordart er sand/silt. Det aktuelle området ligger i nedre del av elvedalen, ca 6 km ovenfor elveutløpet. Elva er ved aktuelle område brei og stilleflytende. Området ligger på nedre elveavsetning 40 moh., inntil og nord for Sørgående mælkant., mellom 46-50 moh.

3. VEGETASJONSTYPE

Sandmælene er bevokst med åpen lauvskog, Bjørk dominerer. Enkelte innslag av rogn og gråor. Mælkantene er i tillegg bevokst med store partier av Osp. Bunnvegetasjon er typisk lyng og høystaude.

4. LOKAL- OG MIKROKLIMA.

Lokalklimaet er typisk stabilt. Lite sesongnedbør, ca 430 mm årsnedbør. Stabilt snødekke om vinteren. Området er meget lite vindutsatt, men kan ved aktuelle vindretninger fra nord og øst være eksponert for vind. Området ligger innen klimasone 8, men lokal- og mikroklimatisk er området innenfor sone 7.

5. NATUR OG MILJØKVALITETER

Området grenser til Neidenelva, som er varig verna i verneplan 1. Neidenelva er meget fiske- og artsrik. Laks, sjøørret, elveørret, sjørøye, harr, prelagisk sik, gjedde og sandskrubbe er typiske arter. Neidenelva er for denne strekning påvirket av høy- og lavvann. Ved høyvann karakteriseres elva av brakkvann.

Området er typisk brakkvannsdelta som karakteriseres av ofte store, høyproduktive våtmarker/flommarker, og har derfor stor betydning for fuglelivet, spesielt i trekktidene, men også til andre tider på året. Området ligger ca 400 m øst for grensen for Neiden- og Munkefjord naturreservat våtmark Området grenser ikke direkte til det aktuelle reservat.

6. KULTURKVALITETER

Området ligger i et typisk grenseområde for flere etniske kulturgrupper.

Den eldste kjente kulturgruppen som har bebodd området sesongvis er Østsamene eller Skoltene. Den østsamiske kultur preges spesielt av deres religiøse tilknytning til den ortodokse Russiske kirkes tro. Området ligger innenfor det tidligere såkalte fellesområdet mellom Russland, Norge/Danmark og Sverige /Finland.

Området har også sesongvis vært brukt av Varangersamene.

Fra midten av 1800-tallet ble området bebodd ved innvandring fra Finland. Denne Finske innvandringen og dens kulturuttrykk preger da generelt bygda Neiden i dag, og spesielt det aktuelle området. Denne Finske innvandringen brakte med seg den første "bondekultur" til området, og har dermed preget landbruksutviklingen i området.

Norsk permanent bosetting og kulturuttrykk ble etablert først i siste del av 1800-tallet. Denne Norske bosetning var typisk offentlig- og handelsmessig basert.

7. NÆRINGSMILJØ

Bygda Neiden var i århundrer preget av Østsamenes sesongmessige/nomadiske jakt- og fiskekultur. Neiden ble brukt under deres årlige vandring mellom vinterboplasser i dagens Russland og vår-, og sommerboplasser i Neiden/Sør Varanger. Reindrift, laksefiske i Neidenelva, sjølaksefiske i tiliggende fjorder og jakt preget denne kulturen under deres bosetting i Neiden.

Med den Finske innvandring fra midten av 1800-tallet kom den første permanente jordbrukskultur. Landbruk ble fra denne tid gradvis den dominerende næringsvei i Neiden.

Den Norske befolkning dominerte fra slutten av 1800-tallet de meget få offentlige stillinger som ble etablert i bygda. I tillegg de sesongmessige og etter hvert faste handelsprivilegier som ble etablert.

I dag preges bygda av et stagnerende næringsmiljø.

Landbruksmiljøet er sterk redusert. Det finnes i dag kun et gardsbruk med melkeproduksjon. Utover dette finnes i bygda 3 større bruk med sauehold.

Turisme har alltid hatt et naturgitt stort potensiale med utgangspunkt i bygdas natur-, miljø- og kulturkvaliteter. Likevel har det over tid vist seg meget vanskelig å få til lønnsom forretningsdrift. Det finnes i dag 3 bedrifter med stor satsing for turismeutvikling.

Det finnes et meget lite miljø av offentlige arbeidsplasser lokalisert i bygda. Dette er arbeidsplasser på barneskole, tollstasjon, museum og som landpostbud. I tillegg vil det komme flere arbeidsplasser i forbindelse med etableringen av Østsamisk Museum.

Servicenæringsmiljøet er meget begrenset.. Utover omtalte turistbedrifter, er det et fåtall bedrifter etablert i bygda. Det finnes ingen butikker i bygda.

Bygda Neiden har tradisjonelt vært basert på anleggsarbeid kombinert med primærnæringsproduksjon, hvor jordbruket har vært dominerende primærnæringskombinasjon. I dag er dette mindre typisk for bygda.

I dag kan bygda Neiden beskrives næringsmessig som et ”pendlersamfunn”, hvor de fleste næringsmessig har sin inntekt utenfor bygda. Først og fremst i Kirkenesregionen.

8. HENSYN

Reguleringsplanforslaget har vært sendt på forhåndshøring til aktuelle fagmyndigheter og berørte naboer/grunneiere.

De avgitte merknader og innspill er tatt hensyn til og innarbeidet i planforslaget.

Deler av det aktuelle området ligger innfor flomsone og anbefalt kjellerfri-sone i hht. NVE`s delrapport 8-2002 – Skoltefossen. De aktuelle merknader og forslag til arealbegrensinger som ligger i rapporten er lagt til grunn for reguleringsplanforslaget.

De aktuelle hensyn mht. natur- og miljøkvaliteter som Fylkesmannen i Finnmark har avgitt i vurdering av 04.01.2008 til Sør Varanger Kommune er innarbeidet i planforslaget. De aktuelle merknader og forutsetninger som regionale kulturvernmyndigheter har avgitt under forhåndshøring av planforslag er lagt til grunn for reguleringsplanforslaget.

9. INTENSJONER MED REGULERINGSPLANEN

Målet for den aktuelle regulering er å styrke næringsgrunnet for gården Midtvold, Gnr 8, Bnr 6.

Med bakgrunn i den aktuelle negative næringsutvikling i bygda og spesielt innen landbruket vil forslagstiller og tiltakshaver styrke den tradisjonelle kombinasjonsnæringsstradisjonen i bygda gjennom å legge til rette for utvikling av kulturnæring i tillegg til jordbruksproduksjonen.

KULTURNÆRING

Forslagsstiller ønsker etablert kulturnæringsvirksomhet med mål om utvikling og produksjon innen musikk/lyd. Virksomheten vil være selvstendig juridisk enhet. Innovasjon Norge har gitt tilsagn om etableringsstipend fra tiltaket Studio Neiden.

For produksjon og utvikling av den aktuelle virksomhet kreves en bygning. Denne type virksomhet krever spesielle tekniske og bygningsmessige tilpasninger. Dette er forhold som kabelgater, materialvalg i forhold til akustikk, planløsninger med mer.

Under produksjon vil det være et varierende antall tilreisende produksjonsmedarbeidere. Produksjon vil variere i tid, men krever som regel lengre fokus, dvs. arbeide sammenhengende og over tid. I de tilfeller hvor det kreves lengre opphold for produksjonen vil den aktuelle produksjonsbygning bli brukt til losji. I tillegg vil eksisterende bolig bli benyttet når det er flere en 6 medvirkende i prosjektene.

Eksisterende fjøsbygning vil bli benyttet som formidlingsarena for produksjonen.

JORDBRUKSPRODUKSJON

Gården Midtvold vil ikke i sin nåværende tekniske forfatning, og ut fra det disponible areal, samt de begrensinger som ligger som hensyn (jfr. reguleringsplanforslagets bestemmelse pkt. 5.3, 5.3.1 og 5.3.2) i forhold til flom, kunne oppgraderes til å forrente en tilfredsstillende næringsinntekt av jordbruket alene.

Området vil derfor utvikles videre i tråd med den landbrukstradisjon som har vært i Neiden, med produksjon av forgras, samt intensiv potet, grønnsaks- og bær dyrking.

Forgrasproduksjonen vil baseres på salg av produsert forgras, evt. utleid som tilleggsareal for forgrasproduksjon for nærliggende jordbruksvirksomhet i Neiden. Det er pr. dato inngått avtale om utleie som tilleggsareal for forgrasproduksjon.

10. NÆRINGSKVALITETER

Det aktuelle reguleringsplanforslag bygger på de gitte kultur-, miljø- og naturkvaliteter som finnes innen området og regionen. Disse er fundamentale for gjennomføringen av intensjonen med reguleringsplanforslaget. Det legges til grunn at de aktuelle og beskrevne kvaliteter gjennom planforslaget skal bevares, videreutvikles og styrkes.

For tilfredsstillende utvikling av slike kulturnæringsarbeidsplasser viser trenden at det er av vesentlig betydning at lokalitetene ligger usjenert til utenfor urbane sentra. Dette har vært en suksesshistorie for bla. PUK studio i Danmark. Det aktuelle område "Midtvold" har alle disse kvaliteter.

Harald Devold som skal drive næringsvirksomheten er for tiden musikk sjef i Finnmark fylke men har ved siden av jobben utviklet mange vellykkede enkeltstående prosjekter som lydprodusent..

Hoveddelen av denne studiovirksomheten skal legges til Midtvold i Neiden. Fortrinnene med å legge en slik virksomhet til Neiden er mange. Neiden har en fantastisk kirke som kan brukes til opptak av akustiske produksjoner. Logistikken er god for den planlagte virksomhet ved at det kun er 40 km avstand til hovedflyplass, etter E 6. Markedet virksomheten sikter på er en hovedvekt på akustiske opptak, produksjon av lyd til film/reklame og utvikling av multimedia produksjoner med lyd og bilde.

Harald Devold har gjennom sitt etablerte kulturnettverk, markedsundersøkelser, og spesielt i forhold til vedtatte og sterkt uttalte politiske mål og -føringer på nasjonalt og regionalt nivå for utvikling av kulturnæringsarbeidsplasser, stor sikkerhet for at intensjonen med dette reguleringsplanforslaget vil bidra til å styrke næringsutviklinga i Neiden. Spesielt som tillegg til, og sikkerhet for videre og fremtidig lønnsom jordbruksdrift på eiendommen Midtvold, Gnr 8, Bnr 6,



08/97-32

FYLKESMANNEN I FINNMARK

FINNMÁRKKU FYLKKAMÁNNI

Sør-Varanger kommune
Postboks 406
9915 Kirkenes

Deres ref

Deres dato
15.04.2010Vår ref
Sak 2007/4654
Ark 421.4Vår dato
04.06.2010

Saksbehandler/direkte telefon: Tom Andreas Hætta - 78 95 04 15

Innsigelse til reguleringsplan for gnr. 8, bnr. 6 (Midtvold) i Sør-Varanger kommune

I forbindelse med at reguleringsplanen nå er lagt ut til offentlig ettersyn er det fremkommet endringer som til en viss grad reduserer omdisponering av dyrka jord. Fylkesmannen mener likevel reguleringsplanen slik den nå foreligger, medfører konflikt med jordlovas bestemmelser knyttet til omdisponering av dyrka jord. **Vi fremmer innsigelse til reguleringsplanen slik den foreligger ved offentlig ettersyn.**

Saksopplysninger

Vi viser til Sør-Varanger kommune sitt brev datert 15.04.10 angående offentlig ettersyn - reguleringsplan for gnr. 8 bnr. 6 "Midtvold" i Neiden. Videre henviser vi til telefonisk kontakt med plan- og byggesaksavdelingen i Sør-Varanger kommune 04.06.10.

Ved varsel om oppstart/høring av reguleringsarbeidet for eiendommen "Midtvold" gnr. 8 bnr. 6 i Sør-Varanger kommune (07.12.07) viste Fylkesmannen til *Riskpolitiske retningslinjer for vernede vassdrag* og kommunens ansvar knyttet til risikovurdering i forhold til flomfare (vårt brev av 04.01.08). Videre viste vi til nasjonale og regionale føringer knyttet til vern av dyrka og dyrkbar jord og målsettinger om reduksjon i omdisponering av jordressursene (vårt brev av 10.01.08).

Sør-Varanger kommune sendte ut forhåndsvurdering av skisse til reguleringsplan for Midtvold (brev av 21.08.09). Fylkesmannen kom med høringsuttalelse knyttet til landbruksinteressene. Her varslet vi om mulig innsigelse, dersom de forliggende planer ikke ble endret slik at mindre dyrka jord omdisponeres til andre formål.

Jordbruket i Sør-Varanger

En vesentlig del av næringslivet i Sør-Varanger har sitt grunnlag i primærnæringene landbruk, reindrift, fiske og utmark. Innen jordbruket er antall melkeprodusenter stabilt (med ett bruk i Neiden), mens saueneæringen i Sør-Varanger har hatt tilbakegang de senere årene. Det er ulike årsaker til dette, men rovvilt på utmarksbeite utgjør en stor utfordring for saueneæringen i kommunen. I dag er det to hovedområder for sau i kommunen, Jarfjord og Neiden. Som i store deler av fylket er antall hester og tilknyttede aktiviteter økende i Sør-Varanger.

Jordbruksareal i drift i Sør-Varanger pr 31.07 (fra produksjonstilskudd i jordbruket)

1999: 8 356 dekar hos 51 søkere

2009: 9 156 dekar hos 38 søkere

Sau og lam i Sør-Varanger pr 01.01 (fra produksjonstilskudd i jordbruket)

2000: 585 dyr på 12 bruk

2010: 422 dyr på 7 bruk

Utviklingen innen primærlandbruket styres i stor grad av rammebetingelsene rundt brukerne. Kommunen som både plan- og jordlovmyndighet innehar den viktigste rollen med å tilrettelegge for at jordbruket skal ha gode utviklingsmuligheter. Næringen har i første rekke behov for følgende jordressurser:

- Fulldyrka og overflatedyrka jord til fôrproduksjon og til beite vår og høst
- Dyrkbare arealer egnet til fulldyrking eller overflatedyrking
- Utmark til sommerbeite

Vurdering av reguleringsplanen for gnr 8 bnr 6 "Midtvold" i Neiden

Omsøkte areal er i gjeldende kommuneplan (arealdelen) satt av som LNF-område. Neiden er et område hvor det har vært jordbruksproduksjon i lang tid. Tilstøtende landbrukseiendommer (gnr 8 bnr 28 og gnr 8 bnr 9) har betydelige jordbruksressurser. Fylkesmannen mener hele landbruket i Neiden bør sees i sammenheng og det er grunnleggende at bruk basert på grovfôr dyr har tilgang til dyrka og dyrkbar jord i rimelig nær tilknytning til av driftssentrene.

Foreslåtte reguleringsplan vil, etter Fylkesmannens syn, bryte med nasjonale og regionale føringer for jordvern. Gjennom foreslåtte reguleringsplan for gnr 8 bnr 6 "Midtvold" bryter kommunen med egen arealdel i gjeldende kommuneplan. Arealdelen av kommuneplanen er bindende og den foreslåtte reguleringsplan vil bety en omregulering som ikke er i tråd med jordlovas § 9 (*bruk av dyrka og dyrkbar jord*).

Problemstillinger i og rundt planområdet

Bakgrunnen for ønske om reguleringsplan på eiendommen gnr 8 bnr 6 er at tiltakshaver ønsker å etablere kombinasjonsnæring på eiendommen (kultur- og landbruksnæring). Målet med planene er dermed å styrke det totale næringsgrunnlaget på gården. Dette kommer frem i planbeskrivelsen til reguleringsplanen.

Planbeskrivelsen melder om et behov for ny bebyggelse på eiendommen (B1). Dette for å bygge lydstudio med tilhørende parkeringsplass og inntil 3 mindre bygg, jf. reguleringsbestemmelsene. Slik reguleringsforslaget foreligger, mener Fylkesmannen arealene øst og vest for B1 vil bli forringet og medføre driftsmessige ulemper for jordbruket:

- Mellom B1 og til eiendomsgrense mot gnr. 8 bnr. 9
- Mellom B1 og B2

Fylkesmannen mener tiltakshaver delvis har etterkommet våre tidligere innspill. Dette ved å flytte B1 fra det opprinnelige forslaget til et område nærmere eksisterende bebyggelse. Men det nåværende forslaget fortetter den totale bygningsmassen for lite og forringer totalt sett en for stor del av det dyrka arealet. Konsekvensene av den foreslåtte omdisponeringen medfører vesentlige praktiske driftsulemper for drifta av jorda.

I særlige tilfeller kan omdisponering av dyrka jord godtas ut fra viktige fordeler for samfunnet, jf. § 9, andre ledd. Fylkesmannen støtter intensjonen med reguleringsplanen, da dette vil kunne styrke næringsutviklingen i Neiden. Det sentrale spørsmålet i denne vurderingen er om tiltaket er tungtveiende samfunnsmessig i forhold til målsettinger om vern av dyrka jorda.

Fylkesmannen ser fordeler med tiltaket og er positiv til at det etableres ny næring i bygdene. Men vi vurderer det dit hen at for stor del av dyrka arealet berøres. Den nye bygningsmassen må samles nærmere eksisterende bygninger, slik at minst mulig dyrka jord bygges ned eller ikke kan benyttes på grunn driftsmessige ulemper.

Fylkesmannens vedtak:

Vi fremmer *innsigelse* til reguleringsplan for gnr 8 bnr 6 "Midtvold" i Neiden, Sør-Varanger kommune.

Begrunnelse:

Reguleringsplanen for gnr 8 bnr 6 "Midtvold" i Neiden, Sør-Varanger kommune er ikke i tråd med jordlovas § 9, første ledd. Reguleringsplan vil føre til omdisponering av dyrka jord og indirekte medføre driftsmessige ulemper for jordbruket i området. Fylkesmannen mener plasseringen av B1 må flyttes til ett av disse to alternativene:

- 1) Østover mot eksisterende våningshus (B2) – i tilknytning til tunet
- 2) B1 plasseres i tilknytning til tunet sør for B2

Begge de to skisserte alternativene forutsetter en maksimal avstand mellom B1 og B2 på 10 meter. Dersom disse krav etterkommes, vil innsigelsen trekkes.

Nasjonale og regionale føringer

De nasjonale rammene og målsettingene for virkemiddelbruken i mat- og landbrukspolitikken er trukket opp i St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, St.meld. nr. 19 (1999-2000) Om norsk landbruk og matproduksjon, St. meld nr. 19 (2001-2002) Nye oppgaver for lokaldemokratiet – regionalt og lokalt nivå, og de årlige proposisjonene om jordbruksoppgjøret og budsjettforelegget. Regionale forutsetninger kommer til uttrykk i gjeldende fylkesplan for Finnmark.

Det er en overordnet nasjonal og regional målsetting å sikre dagens og fremtidige generasjoners behov for tilstrekkelig og god matforsyning. Nasjonale myndigheter har understreket viktigheten av jordvernet. Fylkesmannen minner derfor om felles brev (21.2.2006) fra landbruks- og matministeren og miljøvernministeren til kommuner og fylker. Her blir det satt fokus på matjorda som en begrenset ressurs og truslene som ligger i bl.a. omdisponeringer og omfanget av dispensasjoner fra planer. Det er uttrykt et mål om å halvere den årlige omdisponeringen av de mest verdifulle jordressursene innen 2010. Kommunen har her en nøkkelrolle og styrer utviklingen gjennom sin myndighet etter plan- og bygningsloven (arealplaner), jordloven (omdisponerings- og delingssaker) og konsesjonsloven (konsesjonssaker, egenerklæring om konsesjonsfrihet, og bo- og drivepliktssaker).

Fylkesmannen i Finnmark sin oppgave innenfor landbruksområdet er å formidle, klargjøre og gjennomføre nasjonal og regional bygde- og landbrukspolitik. Planarbeid inngår som en viktig del av dette arbeidet. I samsvar med bl.a. plan- og bygningsloven, jordlova og skogbruksloven, skal vi se til at nasjonal og regional arealpolitikk på landbruksområdet blir ivarettatt på en hensiktsmessig måte. På denne måten vil landbruksmyndighetene bidra til en avveining og samordning av de ulike behov for arealutnyttelse i Finnmark.

Jordvern

Et levedyktig landbruk forutsetter gode vilkår for produksjon av mat. Det er jordressursen som er den grunnleggende og viktigste faktoren for en vedvarende sikker og god matproduksjon. Jordbruksarealene har således nasjonalt sett en svært viktig forsyningsmessig verdi for befolkningen. I Norge utgjør jordbruksarealene bare 3 prosent av landets totale arealflate. Dette er en relativt liten del i europeisk og global målestokk.

Situasjonen i Finnmark skiller seg ikke ut i denne sammenheng. Kun en liten andel av fylkets areal er dyrkbart. Av de ikke fornybare ressurser er jordbruksarealet således en av de ressurser fylket har knapphet på. Det er derfor en svært viktig målsetting for landbruksmyndighetene å styrke jordvernet i fylket, slik at disponering av dyrket og dyrkbar jord med hensyn til langsiktig og forsvarlig ressursbruk ikke undervurderes i planarbeidet. I forhold til eventuelle økologiske, ressursmessige eller andre kriser som kan oppstå er det i denne sammenheng også viktig at det finnes produksjonsmuligheter over geografisk store og spredte områder både nasjonalt og innenfor Finnmark.

Bosetting og sysselsetting

Opprettholdelse og styrking av sysselsetting og bosetting i distriktene står landbrukspolitisk i klar sammenheng, ikke bare til jordvern, men også til et ønske og en videre målsetting om livskraftige og levedyktige distrikt over hele landet. Det er således viktig å sikre produksjonsgrunnlaget som grunnlag for gode inntektsmuligheter og bedre rekruttering innen landbruksnæringen. Slik situasjonen er i dag med økte krav til rasjonell og miljømessig god produksjon er det mange gårdbrukere som velger å utvide driften for å skaffe et forbedret inntektsgrunnlag. Dette medfører normalt et økt behov for effektive arealer til slått, beite og nydyrking i nærheten av gårdsbrukene. Det er i denne sammenheng særlig viktig å sikre verdifullt jordbruksareal mot annen bruk i områder som ligger i driftsmessig nær tilknytning til allerede eksisterende gårdsbruk. Tilrettelegging for næringsmessig bruk av vernede områder vil også komme inn som en del av denne utfordringen.

Jord- og kulturlandskap

Et levende kulturlandskap har i nærings- og miljømessig sammenheng stor betydning for kommunene. Slike landskapsbilder representerer i økende grad en særlig ressurs for virksomhet knyttet til turisme og naturopplevelser både innenfor og utenfor landbruket. Det er også en verdifull forutsetning for et godt og attraktivt bomiljø for lokalbefolkningen. Til tross for denne utviklingen registreres det en stadig økende grad av gjengroing av jordbrukets kulturareal i Finnmark. Årsaken ligger bl.a. i endrede former for arealbruk, bruksstruktur og driftsmetoder i jordbruket, noe som bl.a. skyldes skjerpede nasjonale og internasjonale forutsetninger for jordbruksproduksjon. Som en følge av dette er antallet gårdsbruk sterkt redusert de siste årene. Arealbruken tilknyttet jordbruket konsentreres dermed i økende grad til de gjenværende bruk, som på sin side opplever økt behov for effektiv arealtilgang nær eget driftssenter. De ubenyttede områder gror igjen og opplevelsesverdien av disse områdene reduseres med tanke på næring, rekreasjon og estetikk. Det er derfor nødvendig å legge økt vekt på sammenhengene mellom et sterkt jordvern, kulturlandskap og miljø, slik at Finnmarks verdifulle jordbruks- og kulturareal sikres i et langsiktig perspektiv.

Overordnede tiltak

- Vern om jordbrukets jord- og kulturlandskap
- Bidra til næringsutvikling og økt sysselsetting i landbruket
- Opprettholde og styrke bosetting og miljø
- Økt kommunalt handlingsrom

Med hilsen

Tor Stafsnes
ass. fylkesmann


Torhild Gjølme
landbruksdirektør



FYLKESMANNEN I FINNMARK
Landbruksavdelingen

08/97-33
21. 06. 10.
FINNMÁRKKU FYLKKAMÁNNI
Eanandoalloossodat

Sør-Varanger kommune
Postboks 406
9915 Kirkenes

Deres ref
Arkivkode K2-L12
Saksnr.:08/97/25

Deres dato
15.4.10

Vår ref
Sak 2007/4654
Ark 421.4

Vår dato
16.06.2010

Saksbehandler/direkte telefon: Tom Andreas Hætta - 78 95 04 15

Innsigelsen trekkes med vilkår

Viser til offentlig ettersyn av reguleringsplan for gnr 8 bnr 6, Midtvold, Neiden, av 15.4.10. Viser til vår innsigelse av reguleringsplanen, datert 4.6.10, møtet mellom Harald Devold og Fylkesmannes landbruksavdeling 8.6.10, og befaring av aktuelle området 14.6.10.

Innsigelsen til reguleringsplan for "Midtvold", gnr 8 bnr 6 i Neiden, Sør- Varanger trekkes herved med følgende vilkår:

- Boligbebyggelse (B2) og Annen bebyggelse skal ha planstatus LNF. Omregulering av boligbebyggelse og annen bebyggelse må derfor endres i planen slik at de får status LNF.
- I tilknytning til arealformålet B1 skal det settes inn en bindende bestemmelse om at jordlovas § 12 skal gjelde for dette området. Derfor må det gjøres et vedtak om at jordlovas § 12 skal gjelde for hele planområdet, herunder også for B1, ved vedtak eller godkjenning av planen, jf. jordlovas § 2, 2. ledd.

Se vedlagt kart for presisering.

Bakgrunn

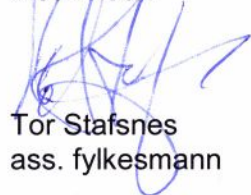
Viser til innsigelsesbrev og øvrige innspill for fullstendig bakgrunn for saken. Bakgrunnen for at innsigelsen trekkes ligger i møte med Harald Devold 8.6.10 og befaring av eiendommen 14.6.10. På møtet fikk landbruksavdelingen en nærmere forklaring til plasseringen av tiltaket. Det ble besluttet at en befaring var nødvendig. Befaringen ble gjennomført av landbruksdirektør Torhild Gjølme og fylkesagronom Hans Magnus Sætra 14.6.10.

Fylkesmannens vurdering

§ 9 i jordlova, der omdisponering kan tillates hvis samfunnsnyttene er overveiende, er det sentrale i denne saken. Fylkesmannen var i utgangspunktet ikke imot tiltaket, med ønsket at tiltaket ble flyttet slik at minst mulig dyrka/ dyrkbar jord gikk tapt. Det er ønskelig med etablering av ny næring i Neiden, fra Fylkesmannens side. Tiltakshaver også ønsker å videreføre bruken av jordbruksarealene på eiendommen, og dette vurderes som positivt. Fylkesmannen ønsker å sikre at jordbruksarealene og bebyggelsen forblir tilknyttet

eiendommen, og driften av denne. Dette også ifølge intensjonen med planen, og vilkårene for trekking av innsigelsen er fastsatt for å sikre at disse intensjonene ivaretas.

Med hilsen



Tor Stafsnes
ass. fylkesmann

Karianne Holm-Varsi
Karianne Holm-Varsi
fung. landbruksdirektør

Kopi til:

Stig Arvola	Blåbærnes	9800	Vadsø
Harald Devold	Myrkroken 32	9800	Vadsø

Vedlegg: Kart over planområdet

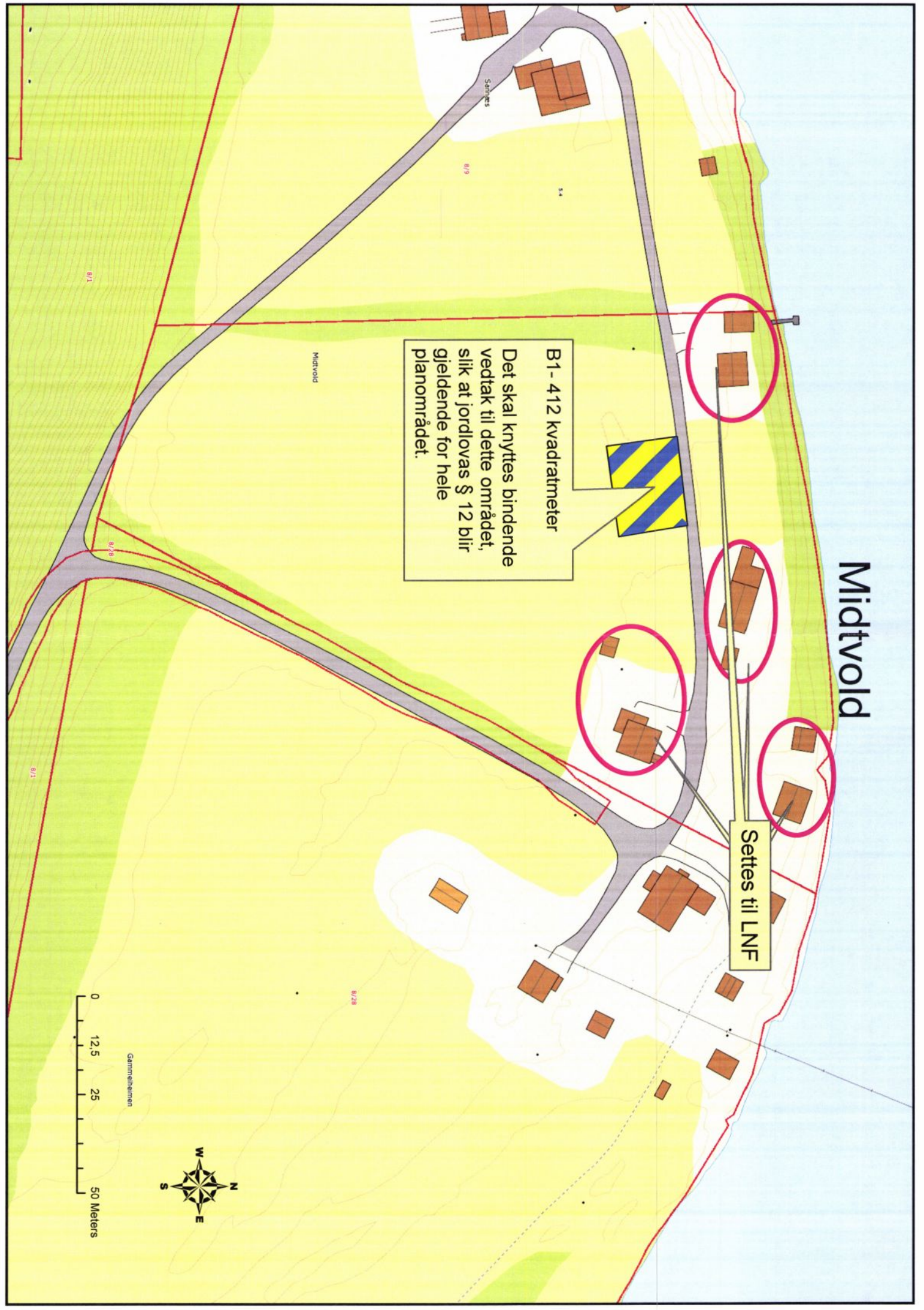
Midtvold

B1 - 412 kvadratmeter
Det skal kryttes bindende
vedtak til dette området,
slik at jordlovas § 12 blir
gjeldende for hele
planområdet.

Settes til LNF



Gamneheimen





FYLKESMANNEN I FINNMARK

FINNMÁRKKU FYLKKAMÁNNI

Sør-Varanger kommune
Postboks 406
9915 Kirkenes

Deres ref

Deres dato
15.04.2010

Vår ref
Sak 2007/4654
Ark 421.4

Vår dato
04.06.2010

Saksbehandler/direkte telefon: Tom Andreas Hætta - 78 95 04 15

Innsigelse til reguleringsplan for gnr. 8, bnr. 6 (Midtvold) i Sør-Varanger kommune

I forbindelse med at reguleringsplanen nå er lagt ut til offentlig ettersyn er det fremkommet endringer som til en viss grad reduserer omdisponering av dyrka jord. Fylkesmannen mener likevel reguleringsplanen slik den nå foreligger, medfører konflikt med jordlovas bestemmelser knyttet til omdisponering av dyrka jord. **Vi fremmer innsigelse til reguleringsplanen slik den foreligger ved offentlig ettersyn.**

Saksopplysninger

Vi viser til Sør-Varanger kommune sitt brev datert 15.04.10 angående offentlig ettersyn - reguleringsplan for gnr. 8 bnr. 6 "Midtvold" i Neiden. Videre henviser vi til telefonisk kontakt med plan- og byggesaksavdelingen i Sør-Varanger kommune 04.06.10.

Ved varsel om oppstart/høring av reguleringsarbeidet for eiendommen "Midtvold" gnr. 8 bnr. 6 i Sør-Varanger kommune (07.12.07) viste Fylkesmannen til *Riskpolitiske retningslinjer for vernede vassdrag* og kommunens ansvar knyttet til risikovurdering i forhold til flomfare (vårt brev av 04.01.08). Videre viste vi til nasjonale og regionale føringer knyttet til vern av dyrka og dyrkbar jord og målsettinger om reduksjon i omdisponering av jordressursene (vårt brev av 10.01.08).

Sør-Varanger kommune sendte ut forhåndsvurdering av skisse til reguleringsplan for Midtvold (brev av 21.08.09). Fylkesmannen kom med høringsuttalelse knyttet til landbruksinteressene. Her varslet vi om mulig innsigelse, dersom de forliggende planer ikke ble endret slik at mindre dyrka jord omdisponeres til andre formål.

Jordbruket i Sør-Varanger

En vesentlig del av næringslivet i Sør-Varanger har sitt grunnlag i primærnæringene landbruk, reindrift, fiske og utmark. Innen jordbruket er antall melkeprodusenter stabilt (med ett bruk i Neiden), mens saueneæringen i Sør-Varanger har hatt tilbakegang de senere årene. Det er ulike årsaker til dette, men rovvilt på utmarksbeite utgjør en stor utfordring for saueneæringen i kommunen. I dag er det to hovedområder for sau i kommunen, Jarfjord og Neiden. Som i store deler av fylket er antall hester og tilknyttede aktiviteter økende i Sør-Varanger.

Jordbruksareal i drift i Sør-Varanger pr 31.07 (fra produksjonstilskudd i jordbruket)

1999: 8 356 dekar hos 51 søkere

2009: 9 156 dekar hos 38 søkere

Sau og lam i Sør-Varanger pr 01.01 (fra produksjonstilskudd i jordbruket)

2000: 585 dyr på 12 bruk

2010: 422 dyr på 7 bruk

Utviklingen innen primærlandbruket styres i stor grad av rammebetingelsene rundt brukerne. Kommunen som både plan- og jordlovsmyndighet innehar den viktigste rollen med å tilrettelegge for at jordbruket skal ha gode utviklingsmuligheter. Næringen har i første rekke behov for følgende jordressurser:

- Fulldyrka og overflatedyrka jord til fôrproduksjon og til beite vår og høst
- Dyrkbare arealer egnet til fulldyrking eller overflatedyrking
- Utmark til sommerbeite

Vurdering av reguleringsplanen for gnr 8 bnr 6 "Midtvold" i Neiden

Omsøkte areal er i gjeldende kommuneplan (arealdelen) satt av som LNF-område. Neiden er et område hvor det har vært jordbruksproduksjon i lang tid. Tilstøtende landbrukseiendommer (gnr 8 bnr 28 og gnr 8 bnr 9) har betydelige jordbruksressurser. Fylkesmannen mener hele landbruket i Neiden bør sees i sammenheng og det er grunnleggende at bruk basert på grovfôrdyr har tilgang til dyrka og dyrkbar jord i rimelig nær tilknytning til av driftssentrene.

Foreslåtte reguleringsplan vil, etter Fylkesmannens syn, bryte med nasjonale og regionale føringer for jordvern. Gjennom foreslåtte reguleringsplan for gnr 8 bnr 6 "Midtvold" bryter kommunen med egen arealdel i gjeldende kommuneplan. Arealdelen av kommuneplanen er bindende og den foreslåtte reguleringsplan vil bety en omregulering som ikke er i tråd med jordlovas § 9 (*bruk av dyrka og dyrkbar jord*).

Problemstillinger i og rundt planområdet

Bakgrunnen for ønske om reguleringsplan på eiendommen gnr 8 bnr 6 er at tiltakshaver ønsker å etablere kombinasjonsnæring på eiendommen (kultur- og landbruksnæring). Målet med planene er dermed å styrke det totale næringsgrunnlaget på gården. Dette kommer frem i planbeskrivelsen til reguleringsplanen.

Planbeskrivelsen melder om et behov for ny bebyggelse på eiendommen (B1). Dette for å bygge lydstudio med tilhørende parkeringsplass og inntil 3 mindre bygg, jf. reguleringsbestemmelsene. Slik reguleringsforslaget foreligger, mener Fylkesmannen arealene øst og vest for B1 vil bli forringet og medføre driftsmessige ulemper for jordbruket:

- Mellom B1 og til eiendomsgrense mot gnr. 8 bnr. 9
- Mellom B1 og B2

Fylkesmannen mener tiltakshaver delvis har etterkommet våre tidligere innspill. Dette ved å flytte B1 fra det opprinnelige forslaget til et område nærmere eksisterende bebyggelse. Men det nåværende forslaget fortetter den totale bygningsmassen for lite og forringet totalt sett en for stor del av det dyrka arealet. Konsekvensene av den foreslåtte omdisponeringen medfører vesentlige praktiske driftsulempere for drifta av jorda.

I særlige tilfeller kan omdisponering av dyrka jord godtas ut fra viktige fordeler for samfunnet, jf. § 9, andre ledd. Fylkesmannen støtter intensjonen med reguleringsplanen, da dette vil kunne styrke næringsutviklingen i Neiden. Det sentrale spørsmålet i denne vurderingen er om tiltaket er tungtveiende samfunnsmessig i forhold til målsettinger om vern av dyrka jorda.

Fylkesmannen ser fordeler med tiltaket og er positiv til at det etableres ny næring i bygdene. Men vi vurderer det dit hen at for stor del av dyrka arealet berøres. Den nye bygningsmassen må samles nærmere eksisterende bygninger, slik at minst mulig dyrka jord bygges ned eller ikke kan benyttes på grunn driftsmessige ulemper.

Fylkesmannens vedtak:

Vi fremmer **innsigelse** til reguleringsplan for gnr 8 bnr 6 "Midtvold" i Neiden, Sør-Varanger kommune.

Begrunnelse:

Reguleringsplanen for gnr 8 bnr 6 "Midtvold" i Neiden, Sør-Varanger kommune er ikke i tråd med jordlovas § 9, første ledd. Reguleringsplan vil føre til omdisponering av dyrka jord og indirekte medføre driftsmessige ulemper for jordbruket i området. Fylkesmannen mener plasseringen av B1 må flyttes til ett av disse to alternativene:

- 1) Østover mot eksisterende våningshus (B2) – i tilknytning til tunet
- 2) B1 plasseres i tilknytning til tunet sør for B2

Begge de to skisserte alternativene forutsetter en maksimal avstand mellom B1 og B2 på 10 meter. Dersom disse krav etterkommes, vil innsigelsen trekkes.

Nasjonale og regionale føringer

De nasjonale rammene og målsettingene for virkemiddelbruken i mat- og landbrukspolitikken er trukket opp i St.meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, St.meld. nr. 19 (1999-2000) Om norsk landbruk og matproduksjon, St. meld nr. 19 (2001-2002) Nye oppgaver for lokaldemokratiet – regionalt og lokalt nivå, og de årlige proposisjonene om jordbruksoppgjøret og budsjettforelegget. Regionale forutsetninger kommer til uttrykk i gjeldende fylkesplan for Finnmark.

Det er en overordnet nasjonal og regional målsetting å sikre dagens og fremtidige generasjoners behov for tilstrekkelig og god matforsyning. Nasjonale myndigheter har understreket viktigheten av jordvernet. Fylkesmannen minner derfor om felles brev (21.2.2006) fra landbruks- og matministeren og miljøvernministeren til kommuner og fylker. Her blir det satt fokus på matjorda som en begrenset ressurs og truslene som ligger i bl.a. omdisponeringer og omfanget av dispensasjoner fra planer. Det er uttrykt et mål om å halvere den årlige omdisponeringen av de mest verdifulle jordressursene innen 2010. Kommunen har her en nøkkelrolle og styrer utviklingen gjennom sin myndighet etter plan- og bygningsloven (arealplaner), jordloven (omdisponerings- og delingssaker) og konsesjonsloven (konsesjonssaker, egenerklæring om konsesjonsfrihet, og bo- og drivepliktsaker).

Fylkesmannen i Finnmark sin oppgave innenfor landbruksområdet er å formidle, klargjøre og gjennomføre nasjonal og regional bygde- og landbrukspolitik. Planarbeid inngår som en viktig del av dette arbeidet. I samsvar med bl.a. plan- og bygningsloven, jordlova og skogbruksloven, skal vi se til at nasjonal og regional arealpolitikk på landbruksområdet blir ivaretatt på en hensiktsmessig måte. På denne måten vil landbruksmyndighetene bidra til en avveining og samordning av de ulike behov for arealutnyttelse i Finnmark.

Jordvern

Et levedyktig landbruk forutsetter gode vilkår for produksjon av mat. Det er jordressursen som er den grunnleggende og viktigste faktoren for en vedvarende sikker og god matproduksjon. Jordbruksarealene har således nasjonalt sett en svært viktig forsyningsmessig verdi for befolkningen. I Norge utgjør jordbruksarealene bare 3 prosent av landets totale arealflate. Dette er en relativt liten del i europeisk og global målestokk.

Situasjonen i Finnmark skiller seg ikke ut i denne sammenheng. Kun en liten andel av fylkets areal er dyrkbart. Av de ikke fornybare ressurser er jordbruksarealet således en av de ressurser fylket har knapphet på. Det er derfor en svært viktig målsetting for landbruksmyndighetene å styrke jordvernet i fylket, slik at disponering av dyrket og dyrkbar jord med hensyn til langsiktig og forsvarlig ressursbruk ikke undervurderes i planarbeidet. I forhold til eventuelle økologiske, ressursmessige eller andre kriser som kan oppstå er det i denne sammenheng også viktig at det finnes produksjonsmuligheter over geografisk store og spredte områder både nasjonalt og innenfor Finnmark.

Bosetting og sysselsetting

Opprettholdelse og styrking av sysselsetting og bosetting i distriktene står landbrukspolitisk i klar sammenheng, ikke bare til jordvern, men også til et ønske og en videre målsetting om livskraftige og levedyktige distrikt over hele landet. Det er således viktig å sikre produksjonsgrunnlaget som grunnlag for gode inntektsmuligheter og bedre rekruttering innen landbruksnæringen. Slik situasjonen er i dag med økte krav til rasjonell og miljømessig god produksjon er det mange gårdbrukere som velger å utvide driften for å skaffe et forbedret inntektsgrunnlag. Dette medfører normalt et økt behov for effektive arealer til slått, beite og nydyrking i nærheten av gårdsbrukene. Det er i denne sammenheng særlig viktig å sikre verdifullt jordbruksareal mot annen bruk i områder som ligger i driftsmessig nær tilknytning til allerede eksisterende gårdsbruk. Tilrettelegging for næringsmessig bruk av vernede områder vil også komme inn som en del av denne utfordringen.

Jord- og kulturlandskap

Et levende kulturlandskap har i nærings- og miljømessig sammenheng stor betydning for kommunene. Slike landskapsbilder representerer i økende grad en særlig ressurs for virksomhet knyttet til turisme og naturopplevelser både innenfor og utenfor landbruket. Det er også en verdifull forutsetning for et godt og attraktivt bomiljø for lokalbefolkningen. Til tross for denne utviklingen registreres det en stadig økende grad av gjengroing av jordbrukets kulturareal i Finnmark. Årsaken ligger bl.a. i endrede former for arealbruk, bruksstruktur og driftsmetoder i jordbruket, noe som bl.a. skyldes skjerpede nasjonale og internasjonale forutsetninger for jordbruksproduksjon. Som en følge av dette er antallet gårdsbruk sterkt redusert de siste årene. Arealbruken tilknyttet jordbruket konsentreres dermed i økende grad til de gjenværende bruk, som på sin side opplever økt behov for effektiv arealtilgang nær eget driftssenter. De ubenyttede områder gror igjen og opplevelsesverdien av disse områdene reduseres med tanke på næring, rekreasjon og estetikk. Det er derfor nødvendig å legge økt vekt på sammenhengene mellom et sterkt jordvern, kulturlandskap og miljø, slik at Finnmarks verdifulle jordbruks- og kulturareal sikres i et langsiktig perspektiv.

Overordnede tiltak

- Vern om jordbrukets jord- og kulturlandskap
- Bidra til næringsutvikling og økt sysselsetting i landbruket
- Opprettholde og styrke bosetting og miljø
- Økt kommunalt handlingsrom

Med hilsen

Tor Stafsnes
ass. fylkesmann

Torhild Gjølme
landbruksdirektør

08/97-30

Sør-Varanger Kommune
Boks 406
9915 Kirkenes

23.05.2010

Innspill til reguleringsplan for Gnr.8 Bnr.6 Midtvold – Neiden.

Det er med stor nysgjerrighet og interesse vi følger med på hva som skal skje på nabogården Midtvold. I utgangspunktet har vi ingenting med hva naboen gjør, men i dette tilfellet har vi lyst til å komme med noen spørsmål og ytringer vedr. bygging av bolig og tilhørende lydstudio.

Gammelheim, Midtvold og Sandneset på Arvolaneset er pr. i dag jordbrukseiendommer med konsesjon. Det er ikke så mange jordbrukseiendommer igjen å ta av, så det ville være synd om dette også forsvant. Undres på hvorfor det skal være nødvendig å bygge på dyrka mark når det er så mange andre plasser i Neiden å ta av? Synes det er et overgrep av dyrket mark og dyrkbar jord. Vet at det er søkt av grunneier på Midtvold om SMIL, RMP og produksjonstilskudd for å oppgradere jordet. Noe som vi ser på som positivt. Hva er egentlig intensjonen med bolig og lydstudio der da?

Som grunneier til Gammelheim har jeg oppgradert jordet med å grave nye grøfter. Jeg mener at det er liv laga for å holde jordene ved like og i bruk til det formålet det er tenkt. Nemlig gress produksjon.

Neiden er et område som er utsatt for rovdyrta, i hovedsak bjørn, men også gaupe og jerv. Flere sauebønder har hatt store tap pga. av dette. Jeg vet at det ble satt i gang et rovdrygjerdeprosjekt i Neiden av Neiden beitelag, Fylkesmannen i Finnmark og Sør-Varanger Kommune for å utrede muligheten for å etablere rovdryrsikre gjerder i Neiden. Det ble avslag i saken. Vi tenker da at det er desto mer viktig av vi som har jordbrukseiendommer kan gi hjelp til de sauebøndene som er i bygda. Det er pr. dags dato sauer som beiter på Gammelheim om høsten av en sauebonde som også driver jordet.

I utgangspunktet er det forbudt å dele Landbrukseiendommer. Formålet med dette forbudet er å sikre at driftsenhetens ressursgrunnlag ikke blir redusert. En eiendom som benyttes eller kan benyttes til jordbruk eller skogbruk, kan kun deles etter samtykke fra kommunen. Har prøvd å lese meg gjennom jordlova og der står det ganske så tydelig om det å bygge på dyrka mark i § 8 -9. Hva skal vi med loven hvis den bare kan overstyres så enkelt?

Vi ønsker ikke på noen måter å være frekk, men vi stiller oss undrende til avisoppslag og tituleringer i prosjektet der Devold har utviklet mange vellykkede enkeltstående prosjekter og som gjennom etablerte kulturnettverk, markedsundersøkelser og spesielt i forhold til vedtatte og sterkt uttalte politiske formål og føringer på nasjonalt og regionalt nivå for utvikling av kulturnæringsarbeidsplasser stor sikkerhet for intensjonen med dette reguleringsforslaget vil bidra med å styrke næringsutviklinga i Neiden. Mange fine, flotte og vanskelige ord, men er dette i forhold til gressproduksjon, statskontrollerte settepoteter, eller grønnsakhage og bær dyrking? Styrker dette næringsgrunnlaget i forhold til jordbruksområde, eller i forhold til lydstudio? Hva er markedsundersøkelsen her? Hva viser den? Hva er ment med arbeidsplasser? Undres på hvor stort dette skal bli?

Registrerer i avisa Finnmarken 23.01.10 der Devold sier at han er avhengig av at kommunen omreguler tomta for at han skal få sitt lydstudio og at han ikke vil forstyrre noen, og folk har lite å frykte. Han ønsker også å flytte til Neiden. Det er regulert boligtomter på boligfeltet og forstår at Mælen AS ved siden av Øst Samisk museum også har noe på gang. Om det evt. blir hyttetomter eller byggeområder for bolig vet vi enda ikke. Det er tilgang på godkjent vann og kloakk der allerede. Fint at det kommer folk til bygda med barn i skole alder. Et tips i alle fall. Nært til museum og kirke.

Det vi frykter for er at hvis dette går gjennom så ønsker nok flere å få delt av jordbrukseieendommer og hvordan stiller kommunen seg til det? Jeg frykter også at jeg som grunneier med stor eiendom ikke får delt opp min eiendom til evt. boligtomter, hyttetomter da jeg verken har Innovasjon Norge, eller Sametinget med meg. Dette gjelder også andre grunneiere i samme situasjon. Jeg stiller meg undrende til at Innovasjon Norge allerede har gitt tilsagn om etableringsstipend for tiltaket når reguleringsplan og tomt ikke er ferdig?

Registrerer også at eksisterende fjøs skal brukes som formidlingsarena for produksjon. Mener å huske at i forrige søknad om museum og konferansesenter i 2008 så ble dette avslått fordi det lå for nært elva og LNF sone? Er dette blitt endret på?

Det har gjennom generasjoner blitt dyrket poteter på Gammelheim, Midtvold og Sandneset uten at de er blitt statskontrollert.

Hva vil dette si? Hva med de som allerede dyrker poteter på Midtvold? Vet at en del familier er gått sammen om potetland der.

I mitt forrige brev til Devold / Arvola henviste jeg Devold til både nedlagt butikk og hotell som står tomme og det gjør de fremdeles. Kan ikke tenke meg at det skal være så vanskelig med de kabelgatene som skal inn i bygget, eller er det sant som jungel telegrafien sier at det er kun hyttetomt Devold er ute etter? Jeg bare spør.

Det har gjennom mange år og generasjoner vært tillatt for de som har bodd på Midtvold å bruke veien gjennom Gammelheim. Som grunneier føler jeg at det er vanlig høflighet å spørre om det er fortsatt greit å bruke privat vei. Dersom dette går igjennom blir det en betraktelig økning i trafikk og dermed økt slitasje på veien. Dette er jeg i utgangspunktet i mot, da veien fortsatt ikke er vedlikeholdsfri. Er litt oppgitt over en slik arrogant oppførsel av Devold / Arvola der man kun skal lese alt i media og på brev ang. tiltak, når man kan banke på døra og hilse på naboen og legge fram sitt prosjekt. Undrer veldig på alle markedsundersøkelsene til Devold, da han ikke greide å få sendt forhåndvurderingen til riktig adresse engang.

Jeg mener fremdeles at Arvolaneset må få være som det er, men om dette ikke skjer så ønsker jeg at loven skal være lik for alle. Da mener jeg, at som grunneier, må kunne legge ut tomter for min familie i framtiden for jeg har både gress produksjon og potetland som vi kan statskontrollere.

Med vennlig hilsen

Pia-Lill Karikoski / Ruben Jenssen

Pia-Lill Karikoski / Ruben Jenssen

Vedlegg:

- Lov om jord
- Markedsundersøkt adresse !!

Kopi:

- Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvernnavd.
- Fylkesmannen i Finnmark, Miljøvernnavd.
- Fylkesmannen i Finnmark, Landbruksavd.

LOV 1995-05-12 nr 23: Lov om jord (jordlova).

DATO: LOV-1995-05-12-23
DEPARTEMENT: LMD (Landbruks- og matdepartementet)
PUBLISERT: Avd I 1995 Nr. 8
IKRAFTTREDELSE: 1995-07-01
SIST-ENDRET: LOV-2009-06-19-98 fra 2010-01-01
SIST-ENDRET: LOV-2009-06-19-100 fra 2009-07-01
ENDRER:
SYS-KODE: BG14a
NÆRINGSKODE: 1
KORTTITTEL: Jordlova - jl.

INNHold

Lov om jord (jordlova).

Kap. I. Føremålet med lova

§ 1. Føremål

Kap. II. Virkeområdet for lova

§ 2. Virkeområde

Kap. III. Landbruksmyndighet i kommune og fylke

§ 3. Handsaming av landbrukssaker

§ 4. (Oppheva med lov 28 nov 2003 nr. 98 (i kraft 1 jan 2004 iflg. res. 28 nov 2003 nr. 1400).) ...

§ 5. (Oppheva med lov 19 juni 2009 nr. 98 (i kraft 1 jan 2010, etter res. 26 juni 2009 nr. 848).) ...

§ 6. Arbeidsoppgåver

§ 7. (Oppheva med lov 22 des 1999 nr. 103 (i kraft 1 jan 2000).) ...

Kap. IV. Vern av dyrka og dyrkbar jord m.v.

§ 8. Driveplikt

§ 8a. Fritak frå driveplikt

§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord

§ 10. Uttak av myr

§ 11. Drift av jordbruksareal, nydyrking og driftsvegar

Kap. V. Deling av landbrukseigedom

§ 12. Deling

Kap. VI. (Oppheva med lov 8 des 2006 nr. 68 (i kraft 1 jan 2007, etter res. 8 des 2006 nr. 1361).)

Kap. VII. Ymse føresegner

§ 18. Føresegner om tilskot

§ 19. Tilsyn

§ 20. Tvangsgebyr

§ 21. Straff

II.

III.

Lov om jord (jordlova).

Jfr. lov 21 des 1979 nr. 77 § 2. Jfr. *tidlegare* lover 2 april 1917 nr. 6, 23 mars 1918 nr. 1 og 2, 19 nov 1920 nr. 1 med tilleggslov 29 juni 1922 nr. 1 og lov 14 des 1917 nr. 2 og lover 23 juli 1920 nr. 1, 30 sep 1921 nr. 1, 23 mars 1923 nr. 2, 15 feb 1924, 17 juli 1925 nr. 4 og 25 juni 1926 nr. 8, 22 juni 1928 nr. 25 (med tilleggslover 15 feb 1929, 22 juni 1934 nr. 6, 10 mars 1938 nr. 1, forordning 15 sep 1941, lover 7 mai 1942 nr. 4, 27 juni 1947 nr. 5, 28 juli 1949 nr. 11), 18 mars 1955 nr. 2.

Kap. I. Føremålet med lova

§ 1. Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

Kap. II. Virkeområdet for lova

§ 2. Virkeområde

Denne lova gjeld for heile landet. Føresegnene i §§ 9 og 12 gjeld likevel ikkje for område som:

- a) I reguleringsplan er lagt ut til anna føremål enn landbruk eller hensynssone som med tilhørende bestemmelse fastlegger faresone, jf. plan- og bygningsloven § 12-6.
- b) I bindande arealdel av kommuneplan er lagt ut til
 1. bebyggelse og anlegg, eller
 2. landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift der grunnutnyttinga er i samsvar med føresegner om spreidd utbygging som krev at det ligg føre reguleringsplan før deling og utbygging kan skje.

Ved vedtak eller godkjenning av kommuneplan eller reguleringsplan kan det gjerast vedtak av planmyndigheitene om at føresegnene i §§ 9 og 12 skal gjelde for planområda eller avgrensa deler av dei.

Forbodet i § 9 gjeld ikkje omdisponering der vassdragsmyndigheita har gitt løyve til vassdragstiltak, jf vannressurslova § 8.

Endra med lover 24 nov 2000 nr. 82 (i kraft 1 jan 2001, etter res. 24 nov 2000 nr. 1169), 27 juni 2008 nr. 71 (i kraft 1 juli 2009, etter res. 12 juni 2009 nr. 638).

Kap. III. Landbruksmyndighet i kommune og fylke

§ 3. Handsaming av landbruksaker

Kommunen, fylkesmannen og fylkeskommunen skal ha ansvaret for handsaminga av landbruksaker. Departementet kan gi nærare føresegner om handsaminga av statlege landbruksaker. Departementet kan gi kommunen og fylkeskommunen myndighet til å gi fråsegner og ta avgjerd i landbruksaker. Fylkesmannen kan med verknad for ein bestemt tidsperiode påleggje kommunar å sende inn fortløpande utskrift av alle avgjerder i ein eller fleire sakstypar etter denne lova eller lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

Endra med lover 19 juni 2009 nr. 98 (i kraft 1 juli 2009 og 1 jan 2010, etter res. 26 juni 2009 nr. 848).

§ 4. (Oppheva med lov 28 nov 2003 nr. 98 (i kraft 1 jan 2004 iflg. res. 28 nov 2003 nr. 1400).)

§ 5. (Oppheva med lov 19 juni 2009 nr. 98 (i kraft 1 jan 2010, etter res. 26 juni 2009 nr. 848).)

§ 6. Arbeidsoppgåver

På vegne av staten skal fylkesmannen og kommunen ta opp arbeidet med dei føremåla som er nemnde i § 1. Dei skal mellom anna arbeide ut planar for korleis jorda skal nyttast, hjelpa til med førebuing av grunnutnytingsplanar som vedkjem landbruket etter plan- og bygningslova og gjera det arbeidet som dei vert pålagde ved lov eller ved vedtak av departementet.

Endra med lover 4 mai 2001 nr. 17 (sjå dens V), 8 des 2006 nr. 68 (i kraft 1 jan 2007, etter res. 8 des 2006 nr. 1361), 19 juni 2009 nr. 98 (i kraft 1 juli 2009, etter res. 26 juni 2009 nr. 848).

§ 7. (Oppheva med lov 22 des 1999 nr. 103 (i kraft 1 jan 2000).)

Kap. IV. Vern av dyrka og dyrkbar jord m.v.

§ 8. Driveplikt

Jordbruksareal skal drivast. Ny eigar må innan eitt år ta stilling til om han eller ho vil drive eigedomen sjølv eller leige bort jordbruksarealet etter føresegnene i andre ledd.

Driveplikta kan oppfyllest ved at arealet vert leigd bort som tilleggsjord til annan landbrukseigedom. Det er ein føresetnad for at driveplikta er oppfylt ved bortleige at leigeavtala er på minst 10 år om gongen utan høve for eigaren til å seie ho opp. Avtala må føre til driftsmessig gode løysingar og vere skriftleg. Avtaler som fører til driftsmessig uheldige løysingar, kan følgjast opp som brot på driveplikta. Ei leigeavtale som er i strid med andre, tredje eller fjerde punktum, kan ikkje gjerast gjeldande mellom partane eller i høve til offentlege styresmakter.

Finn departementet at jordbruksareal ikkje vert drive, kan eigaren påleggjast å leiga jorda bort for ei tid av inntil 10 år, eller at jorda skal plantast til med skog, eller tiltak av omsyn til kulturlandskapet. Om pålegg ikkje er etterkome når fristen er ute, kan departementet gjera avtale om bortleige av heile eller delar av jorda for ei tid av inntil 10 år.

Endra med lover 8 des 2006 nr. 68 (i kraft 1 jan 2007, etter res. 8 des 2006 nr. 1361), 19 juni 2009 nr. 98, se dens IX (i kraft 1 juli 2009, etter res. 26 juni 2009 nr. 848).

§ 8a. Fritak frå driveplikt

Departementet kan etter søknad gi fritak frå driveplikta etter § 8 anten heilt ut eller for ei viss tid.

Ved avgjerd av søknaden skal det leggjast vekt på kor viktig det er å halde jordbruksarealet i hevd, på bruksstorleiken, avkastningsevna på arealet og på om det i området der eigedomen ligg, er bruk for jordbruksarealet som tilleggsjord. Det skal òg leggjast vekt på søkjaren sin livssituasjon.

Føyd til med lov 19 juni 2009 nr. 98 (i kraft 1 juli 2009, etter res. 26 juni 2009 nr. 848).

§ 9. *Bruk av dyrka og dyrkbar jord*

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan først attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

§ 10. *Uttak av myr*

Når nokon tek ut myr til torvprodukt eller anna teknisk føremål, skal det alltid liggja att eit forsvarleg torv- eller jordlag. Myrarealet skal setjast i stand att ut frå omsynet til etterbruken av arealet til landbruksføremål og naturvern. Dersom ein bruksrettshavar til torvuttak meiner føresegnene fører med seg at retten hans vert minka urimeleg mykje, kan han leggje spørsmålet om endring i brukstilhøva fram for jordskifteretten, jf. kap. 6 i jordskiftelova.

§ 11. *Drift av jordbruksareal, nydyrking og driftsvegar*

For å sikra miljøforsvarleg drift av jordbruksareal, jf. § 1 tredje ledd, kan departementet gi føresegner om drifta. Føresegnene kan mellom anna ta sikte på å hindra erosjon og regulera bruk og lagring av gjødsel og andre innsatsvarer i produksjon, samt å ta omsyn til særlige naturverdiar.

For å unngå skade på natur- og kulturlandskap, kan departementet gi føresegner for nydyrking. I føresegnene kan det fastsetjast forbod mot nydyrking og at nydyrking berre kan skje i samsvar med plan godkjend av departementet.

Departementet kan gi føresegner om planlegging, godkjenning og bygging av vegar for landbruksføremål.

Endra med lov 19 juni 2009 nr. 100 (i kraft 1 juli 2009, etter res. 19 juni 2009 nr. 704).

Kap. V. Deling av landbrukseigedom

§ 12. *Deling*

Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i

sameige. Forbødet mot deling gjeld òg forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).

Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekvirert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.

Kap. VI. (Oppheva med lov 8 des 2006 nr. 68 (i kraft 1 jan 2007, etter res. 8 des 2006 nr. 1361).)

Kap. VII. Ymse føresegner

§ 18. Føresegner om tilskot

Etter retningsliner fastsett av Stortinget, kan departementet fastsetja føresegner om fordeling og vilkår for utbetaling og formidling av tilskot etter jordbruksavtalen eller liknande tilskot, herunder atterhald og avkorting av tilskot, utestenging frå ei ordning, og rente ved krav om tilbakebetaling.

Endra med lov 8 des 2006 nr. 68 (i kraft 1 jan 2007, etter res. 8 des 2006 nr. 1361).

§ 19. Tilsyn

Kommunen og fylkesmannen fører tilsyn med at føresegnene i §§ 8, 9, 10, 11 og 12 vert haldne.

Endra med lov 19 juni 2009 nr. 98 (i kraft 1 juli 2009, etter res. 26 juni 2009 nr. 848).

§ 20. Tvangsgebyr

For å sikre at reglane i §§ 8, 9, 10, 11 og 12 eller vedtak etter desse paragrafane vert gjennomført, kan departementet påleggje den ansvarlege tvangsgebyr.

Tvangsgebyr kan fastsetjast når brot mot lova sjølv eller vedtak etter lova er oppdaga. Tvangsgebyret kan innkrevjast frå den frist departementet har sett for retting av tilhøvet. Tvangsgebyr kan og fastsetjast på førehand. Det kan fastsetjast at tvangsgebyr aukar så lenge det ulovlege tilhøvet varer ved, eller at det forfell for kvart brot.

Tvangsgebyret er tvangsgrunnlag for utlegg.

§ 21. *Straff*

Med bøter straffast den som forsettleg bryt forbodet mot omdisponering i § 9, eller påbodet om å setje i stand areala i § 10.

Vert endra med lov 20 mai 2005 nr. 28 (i kraft frå den tid som vert fastsett ved lov) som endra med lov 19 juni 2009 nr. 74.

II.

Frå den tida Kongen fastset, skal følgjande føresegner i andre lover endrast slik: - - -

III.

Lovendingane gjeld frå den tid¹ Kongen fastset.

Frå same tid held lov av 18. mars 1955 nr. 2 om tilskiping av jordbruk (jordlova), lov av 18. mars 1949 nr. 5 om vern mot jordøydelegging og lov av 11. mai 1984 nr. 26 om endringar i jordlova, opp å gjelda.

Forskrifter fastsett med heimel i lov av 18. mars 1955 nr. 2 står ved lag til dei vert endra eller oppheva.

Lovendingane får verknad for søknader som ikkje er avgjort før lova tar til å gjelde.

Lovendingane gjeld òg brot på reglar etter lov av 18. mars 1949 nr. 5 og lov av 18. mars 1955 nr. 2 eller vedtak fastsett med heimel i desse lovene dersom brotet fortsetter eller oppstår etter at lova tar til å gjelde.

Dispensasjon gitt - - -

Odelslova § 27 nytt tredje ledd og konsesjonslova § 6 nytt fyrste ledd nr. 1 får verknad for overdragingar som skjer etter at endringane tar til å gjelde.

- - -

Jordskiftelova § 4 fjerde ledd skal gjelde for skjønn halde etter lov av 18. mars 1955 nr. 2 kapittel X.

¹ Frå 1 juli 1995, etter res. 12 mai 1995 nr. 412.

Innspill til reguleringsplan Gnr 8 / Bnr 6 Midtvold, Neiden

Ser at det fremdeles er interesse å bygge på Midtvold, og vi er i gang med runde nr. 2 for å komme med utspill. Jeg er som sist fremdeles ikke interessert i at det skal byggs noe der. Med mindre dette også åpner for at andre kan bygge på dyrket mark, imot Lov om jord, og nærmere elva enn 100 meters regelen.

Har hytte i området med dyrket mark og ligger nærmere enn 100 meter fra elva. Dette gjør at jeg har begrensede muligheter til å gjøre større grep på hytta. Men om Devold, med sitt navn og sin fine tittel, får sitt prosjekt på Midtvold igjennom, så ser jeg det som helt uproblematisk at også jeg kan gjøre " som jeg vil". Selv om jeg ikke har et navn, fin tittel eller Innovasjon Norge i ryggen.

Som nevnt i siste høringsrunde henviste jeg Devold til nedlagte hotell og butikker som ligger brakk i bygda. Her finnes allerede den infrastruktur som trengs, uten inngrep i verken natur eller dyrket mark, for å realisere et "lydstudio" som Devold ønsker.

Med vennlig hilsen

Pål espen Karikoski

Pål Espen Karikoski

Kopi:

- Fylkesmannen i Finnmark, Miljøvernadv.
- Fylkesmannen i Finnmark, Landbruksadv.
- Finnmark fylkeskommune, Areal- og kulturvernadv.

08/97-28

Sør-Varanger Kommune
Boks 406
9915 Kirkenes

Bugøyfjord 19 Mai 2010

Innspill til reguleringsplan Gnr.8/ Bnr. 6 Midtvold-Neiden

Stig Arvola overtar en jordbrukseiendom etter sin onkel Reino Arvolas død .
Eiendommen er fulldyrket, som nu er nypløyd ,sådd og høstes av en bonde som driver melkeproduksjon i Neiden.

Silje og Haralh Devold ønsker seg hytte i Neiden og helst på Stigs eiendom .

Å bygge på dyrka og dyrkbar mark er i strid med jordloven.

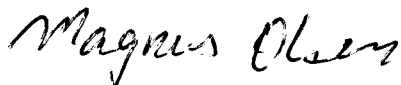
For å unngå jordloven , bruker Stig Arvola landskaps arkitekt til å lage en regulerings plan ,og kaller bygningene for annet en hytter.

Stig Arvola har hatt denne hytte saken til godkjenning tidligere uten hell,

Og prøver nu med en ny vri ,det er etter min mening spekulativt og må stoppes.

Med vennlig hilsen

Magnus K Olsen.



Kopi:

- Fylkesmannen i Finnmark, Miljøvernadv.
- Fylkesmannen i Finnmark, Landbruksadv.
- Finnmark Fylkeskommune, Areal og kulturvernadv.

Sør-Varanger kommune
Att. Arnt Pedersen
Postboks 406
9915 KIRKENES

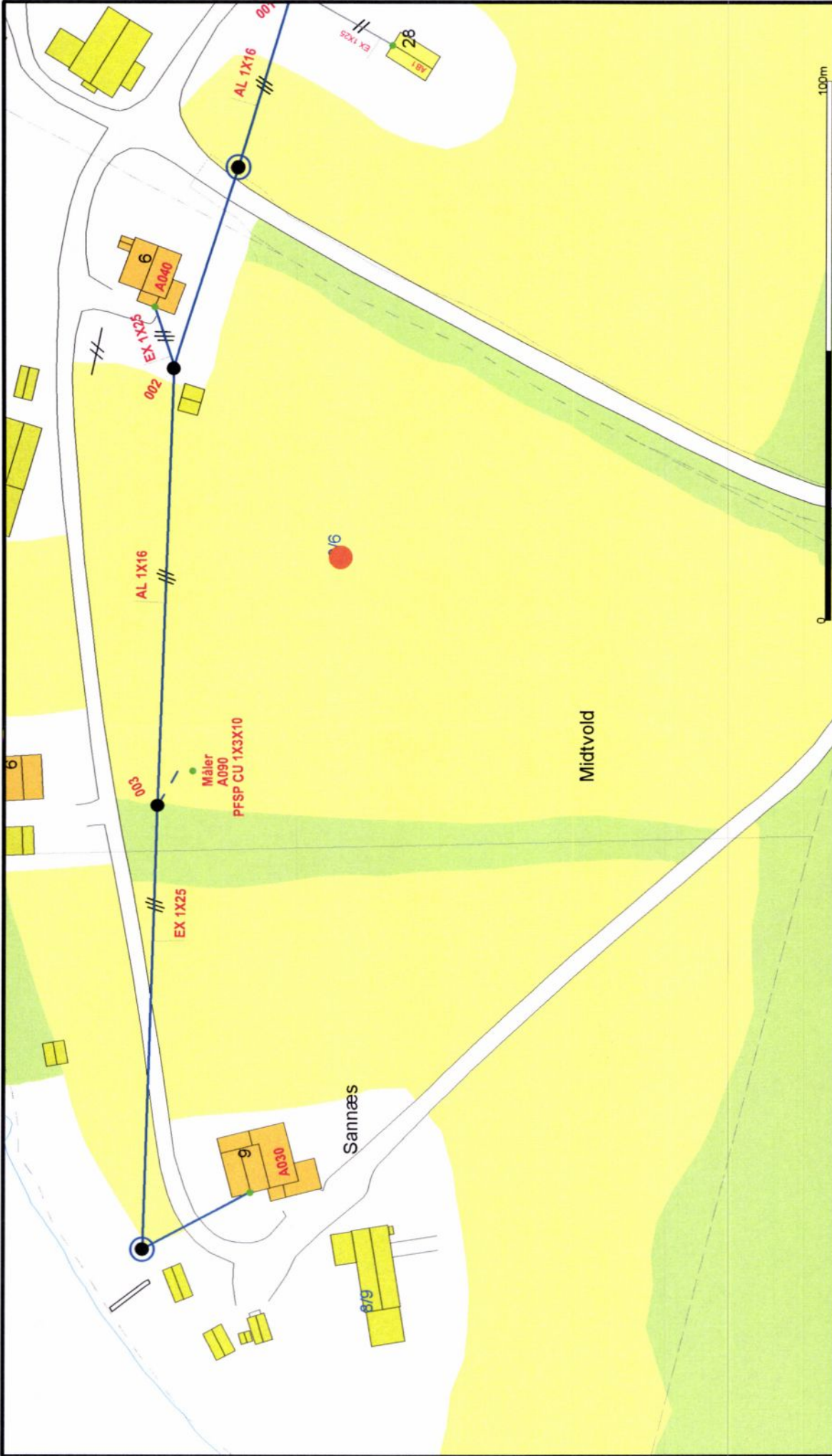
SØR-VARANGER KOMMUNE		Boks 406 9915 KIRKENES	
08/97-27		Sted:	Hesseng
Dato:		18.05.2010	<input type="checkbox"/> Reverts (V)
Arkivref.:		2010/64-14/314	<input type="checkbox"/> Reverts ikke (X)
Deres ref.:		08/97/25	
Vår ref.:		Sven-Olav Johnsen	
		78962687	

Utlagt til offentlig ettersyn - Reguleringsplan for gbnr 8/6 Midtvold i Neiden

Varanger Kraftnett AS har lavspent linje i nærheten av tenkt bebyggelse. Dersom linjen må flyttes er det utbygger som i sin helhet må dekke disse kostnadene. Linjen er i dag uisolert, men i løpet av sommerhalvåret vil det bli strukket en isolert linje her. Forskriftenes krav til bygging nær linje må overholdes. Eventuell ny kunde tar direkte kontakt med Varanger Kraftnett AS. Vedlagt er kartutsnitt som viser vår lavspent linjen som er på eiendommen.

Med vennlig hilsen
Varanger Kraftnett AS

Sven-Olav Johnsen
Sven-Olav Johnsen
Energiingeniør



 N		1:1000 I:1000	
Varanger KraftNett AS		dato: 2010.05.18 sign: SVEN	
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.			



Sør-Varanger kommune
Postboks 406

9915 KIRKENES

Ávjovárgeaidnu 50
9730 Kárásjohka/Karasjok
Telefovdna +47 78 47 40 00
Telefáksa +47 78 47 40 90
samediggi@samediggi.no
www.samediggi.no
NO 974 760 347

ÁŠŠEMEANNUDEADDJI/SAKSBEHANDLER
Thor-Andreas Basso, +47 78 95 99 08
thor-andreas.basso@samediggi.no

DIN ČUJ./DERES REF.
08/97/25 K-2-L12

MIN ČUJ./VÁR REF.
10/2744 - 2
Almmut go váiddát oktavuoda/
Oppgis ved henvendelse

BEAIVI/DATO
07.05.2010

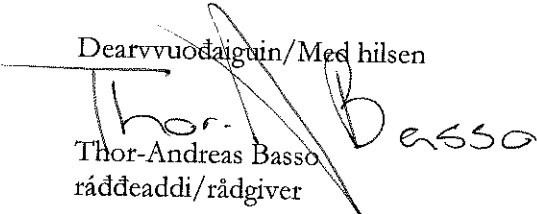
Uttalelse vedrørende offentlig ettersyn reguleringsplan for Midtvold, gnr 8/6 i Neiden, Sør-Varanger kommune


Vi viser til deres brev av 15.04.10.

Sametinget har ingen merknader til planforslaget.

Vi gjør oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Finnmark fylkeskommune, Areal- og kulturvernavingdelinga.

Dearvvuodaiquin/Med hilsen


Thor-Andreas Basso
ráddeaddi/rådgiver


for Andreas Stangberg

Kopijja / kopi til: Finnmark fylkeskommune, Areal- og kulturvernavingdelinga