



**Reguleringsplan for eiendommen "Stenland", gnr. 30, bnr. 9 i Reinøysund,  
Sør-Varanger kommune.**

## **PLANBESKRIVELSE**

Dato: 22.09.2008

### **INNHold:**

<b>BELIGGENHET.....</b>	<b>2</b>
<b>BAKGRUNN.....</b>	<b>2</b>
<b>BESKRIVELSE AV OMRÅDET.....</b>	<b>2</b>
<b>FORMÅL MED PLANEN. ....</b>	<b>2</b>
<b>SAKSGANG.....</b>	<b>3</b>
<b>FORHOLD TIL EKSISTERENDE PLANER/ANNET LOVVERK. ....</b>	<b>3</b>
<b>EIERFORHOLD.....</b>	<b>3</b>
<b>BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET. ....</b>	<b>3</b>
<b>BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET. ....</b>	<b>4</b>
EKSISTERENDE BEBYGGELSE: .....	4
FRITIDSBEBYGGELSE .....	4
NYE TILTAK PÅ EIENDOMMEN: .....	5
<b>KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET. ....</b>	<b>5</b>

## **BELIGGENHET.**

Planområdet ligger på østsiden av Reinøysundet ved Ropelv i Sør-Varanger kommune. Hovedeiendom har gbnr: 30/9.

## **BAKGRUNN.**

Planarbeidet er igangsatt etter ønske fra grunneierne, som nylig har kjøpt eiendommen med det formål at de skal bosette seg der, og senere også starte med villsau.

Regionale kulturminnemyndighet har dessuten klassifisert området med dets bygninger, kulturmiljø og landskap som verneverdig jf rapport av 23.07.2008. Både bygningene og det omkringliggende miljøet er fredningsverdig etter kulturminneloven og det kan på hvilket som helst tidspunkt under, og i etterkant av vedtak av denne planen bli aktuelt å frede bygninger og omkringliggende miljø, dersom dette er mer hensiktsmessig for å sikre disse.

Det er imidlertid et ønske fra regional kulturminnemyndighet om å ta vare på bygningene, kulturmiljøet og landskapet ved å bruke plan- og bygningsloven.

## **BESKRIVELSE AV OMRÅDET**

Eiendommen er i dag langt på vei igjengrodd, og det har ikke vært drift på eiendommen siden 1960-tallet. På eiendommen finnes flere bygninger som er verneverdige og der er også andre kulturminner blant annet en boplass etter skoltesamer.

Tunet rundt våningshuset inneholder bygninger fra sent på 1800- og tidlig 1900-tallet og er veldig tidstypisk, og deler av eiendommen har et unikt kulturlandskap.

Det er videre skilt ut flere hyttetomter fra eiendommen som ligger ved inngangen til området. Dette hytteområdet med tomter skal komme inn under rett planområde på reguleringsplanen.

## **FORMÅL MED PLANEN.**

Målsettingen for planen er å gi rom for utnyttelse av eiendommen i forhold til småskala jordbruk, gårdsturisme, hyttebygging og boligbygging uten at det går på bekostning av kulturminneinteresser og muligheten for å bedrive allment friluftsliv.

Planarbeidet skal resultere i at kulturminner og –landskapet skal bevares og påvirket i minst mulig grad med de inngrep som nødvendigvis må utføres når eiendommen igjen skal tas i bruk. Det helhetlige kulturmiljøet og verdiene i kulturlandskapet må sees i sammenheng i planarbeidet.

Planen vil dermed resultere i bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger i reguleringsområdet. Bestemmelsene kan videre sette vilkår for bruken eller forby former for bruk og for å fremme eller sikre formålet med reguleringen

## **SAKSGANG.**

Igangsetting av planarbeidet er annonsert i Sør-Varanger Avis og Finnmarken. Regionale sektormyndigheter er tilskrevet. Berørte naboer og rettighetshavere varslet med brev.

## **FORHOLD TIL EKSISTERENDE PLANER/ANNET LOVVERK.**

Det planlegges bygging i 100 – meters beltet langs sjøen, som i utgangspunktet ikke er ønskelig jf .plbl§ 17-2. *Forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen.* Denne kan fravikes ved reguleringsplan jf 2.ledd.

Den allmenne ferdselen langs strandkanten skal beholdes. Det vil ikke bli bygd noen innretninger som sperrer muligheten for allment friluftsliv.

Bygningene og kulturmiljøet er klart verneverdig og tiltak som undergraver verneverdien på eiendommen vil kunne utløse fredning av bygninger, anlegg og/eller kulturlandskap etter kulturminneloven.

## **EIERFORHOLD.**

Planområdet er privateid og hovedeiendommen eies av Hanne Ulvang og Oddvar Mortensen. Fritidsboligene er alle selveiertomter.

## **BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.**

Planområdet består av et eksisterende eldre gårdsanlegg med tilhørende utmark, beitemark/naturmark, samt noen hyttetomter mot sør og inngangen til eiendommen. Det er også to naust og rester av en ødelagt kai som ligger ved sjøkanten.

Gården består av åtte stående bygninger;

Det gamle naustet, det nye naustet, våningshuset, brønnhuset, snekkerbua, dukkestua, badstua og låve/fjøs.

Alle bygningene på gårdsanlegget er verneverdige. Ingen av de eksisterende bygninger har innlagt vann og avløp.

Det er registrert ett samisk kulturminne som er automatisk freda på eiendommen.

Det er også registrert SEFRAK-registrerte ruiner etter bygninger, tufter, steingjerder og tidligere registrerte lokaliteter nord på eiendommen (se vedlegg). Disse er også verneverdige.

De deler av eiendommen som ikke er/har vært oppdyrket består hovedsakelig av kupert terreng med bjørkeskog.

Det er en privat vei som går inn til våningshuset/tunet.

## **BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.**

Det er en intensjon å ta vare på bygninger, kulturmiljø og kulturlandskap, samtidig som en ønsker å gi rom for ny bruk. Eksisterende fritidsbebyggelse beholdes som et eget område sør for den sørligste bekken på eiendommen. Det er et ønske om å få bygd flere hytter i området sør for bekken. Det er en intensjon å beholde gårdsanlegget og kulturlandskapet fri for fritidsbebyggelse jf planens formål.

### *Eksisterende bebyggelse:*

Gårdsanlegget med tilhørende bygninger skal forsøkes bevart i mest mulig opprinnelig tilstand. Bygningene skal settes i stand og vedlikeholdes slik at det både eksteriørmessige og interiørmessige beholdes mest mulig likt opprinnelsen.

Følgende tiltak ble vurdert i begynnelsen av planens virkeperiode:

- Det gamle naustet: bærekonstruksjonen er ustabil med siging og usikker grunnforhold. Det er behov for sikring (strekfisker), stabilisering av fundament og vedlikehold av tak/tekking.
- Det nye naustet: Moderate problemer med fundament/grunnmur. Det er behov for stabilisering av fundament og vedlikehold av tak og fasade.
- Våningshuset: Usikker grunn med siging. Små skader i sokkellist. Fundament må stabiliseres, opprette laftekassen og vedlikehold av tak/tekking.
- Brønnhus: Noen råteskader mot bekken med behov for reparasjon samt vanlig vedlikehold.
- Snekkerbua: Det er behov for vedlikehold på tak og fasade.
- Dukkestua: Taket må repareres og tekkes. Samt vanlig vedlikehold og maling.
- Badstue: Taket mangler original torvtak og pipa har frost og nedbrytningsskader. Dette må repareres og resten av bygget trenger vanlig vedlikehold.
- Låve/fjøs: Det er noen råteskader på østfasaden samt skader i murpipa. Taket må repareres og tekkes. Pipa repareres.

Tidligere bolig kan brukes som sommerbolig som i dag. Dette betyr at en del bygningsmessige arbeider må utføres; fundamentering må justeres og lufting av kryperom må etableres, råteskader i gulv i første etasje må utbedres, innvendige kledninger i 1. etasje må bringes tilbake som opprinnelig og man må etterisolere og oppgradere tekniske anlegg. Men den innvendige oppdeling (vegger, trapp, osv) beholdes.

De andre bygningene beholder i det vesentlige interiøret slik som det er i dag. Det er kun snakk om overflatebehandling.

Ved eksisterende naust bygges en ny kai som både utseendemessig og størrelse vil være lik den gamle. **Alle bygge- og vedlikeholdsarbeider skal utføres i samråd med kulturminnemyndigheten.**

### *Fritidsbebyggelse*

Eksisterende fritidsbebyggelse beholdes slik den fremstår i dag. Det er behov for bedret drenering i området. Lokalisering av nye hytter er ikke avklart i denne planen, og det tas sikte på å utarbeide en overvannsanalyse, samt vurdering av veiadkomst, og tekniske anlegg før en tar endelig stilling til om området kan bebygges med flere hytter.

### *Nye tiltak på eiendommen:*

På andre siden av bekken, ca. 80 meter fra våningshuset skal det bygges en ny bolig (og en garasje). Disse bygningene trekkes bak mot skogbrynet slik at de vil ligge diskret i terrenget. Gårdsplass og evt. uteanlegg må utformes varsomt og gi en stedstilpasset karakter. Det skal brukes lokale arter i beplantning.

Bygningene skal utformes med dempet karakter med hensyn på materialvalg, utforming og orientering.

Videre skal det bygges en løe/leskur for villsau 80 til 100 meter nord-øst for fjøset, avmerket som nr. 11 på plankartet. Løen skal også være av stedstypisk karakter med vekt på bruk lokale løsninger og materialer.

På den nordlige delen av eiendommen står det i dag igjen noen gamle grunnmurer for bygg. Det skal bygges en Løe og en gjestehytte/anneks på disse grunnmurene. Disse bygningene skal brukes i forbindelse med gårdsturismen som tillegg til hovedgården.

Utforming avtales med regional kulturminnemyndighet.

På sikt er det planlagt å drive gårdsturisme, derfor er det på restene av det gamle "Ishuset" planlagt å bygge ei badstue, slik at gjester derigjennom har mulighet for vask og dusj. Den skal bygges i stedstypiske materialer og med utforming som er tilpasset det som har vært i bruk på gården.

Videre er det i denne sammenheng planlagt å sette opp ei gamle ved sjøen for å synliggjøre den skoltesamiske sommerboplassen på eiendommen og den skoltesamiske tradisjonen med å bruke sommerboplasser langs Bøkfjorden. Denne kan også brukes som overnattingssted. Alle disse bygningene skal plasseres innenfor de avmerkede byggegrenser på plankartet.

Det kommer også tekniske anlegg for de nye byggene. Disse anleggene skal ikke komme i konflikt med ev. kulturminner som er der i dag, eller blir funnet under byggeprosessen.

Området for fritidsboliger skal ha eksisterende hytter samt muligheter for nye hytter. Ev. nye hytter må legges på oversiden av veien (se også forrige avsnitt, eksisterende bebyggelse).

Dagens private vei skal forlenges til planlagt bolig/garasje. Veien skal ha samme bredde og høydeforhold som eksisterende gårdsvei. Veien skal legges mest mulig diskret i terrenget. Bekken skal beholde sitt frie løp under veien. Kulvert og fylling skal plastres med jord. Vi anbefaler å bruke lokale masser til denne for å unngå spredning av fremmede vekster i området. Uttak av lokale masser avtales med landbruksmyndigheten med regional kulturminnemyndighet som høringspart.

### **KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.**

I følge grunneier er eiendommen av en slik karakter, at utskilling av område for hytter ikke vil få negative konsekvenser for det verneverdige gårdsanlegget, eller eventuell framtidig villsaudrift. Eksisterende hytter ligger avskjermet i forhold til gårdsanlegget.

Men det må utarbeides en bebyggelsesplan for området som er avmerket som område BF.

Planen skal minimum inneholde en analyse for overflateavrenning, samt vurdering av grunnforholdene (bla, dreneringsbehov mv.), samt teknisk plan (vann, jordkabel, avløp) legges felles med en evt. adkomstløsning før antall hytter og lokalisering av disse fastsettes.

Ny bolig og garasje trekkes bort fra gårdsanlegget, og utformes slik at disse ikke bryter inn i opplevelsen av tunet. Bakkant av garasjebygget ønskes lagt slik at den ikke bryter med elvekanten. Ved å beholde mest mulig av opprinnelig vegetasjon i mellom områdene vil man i tillegg skjerme av det gamle gårdstunet fra nybygg. Dette for å ta best mulig hensyn til kulturmiljøet med eksisterende gårdsanlegg og kulturlandskapet.

Forlengelsen av veien til det nye våningshuset/garasjen vil ikke påvirke det gamle tunet, da veien vil bli lagt diskret i terrenget og dermed i beskjeden grad forstyrre utsynet fra for eksempel det gamle våningshuset.

Gården vil igjen tas i bruk og mer trafikk i området vil være konsekvensen av dette. Dette vil føre til mindre gjengroing og forfall, derav bedre opplevelseskvaliteten for eier og brukere av området, og bedre vern og bruk av bygninger og landskapet.

Alle tiltak som er med i denne planen er planlagt ut i fra det formålet; å ivareta det spesielle kultur- og landskapsmiljøet. De historiske bygningene skal vernes gjennom varsom bruk. Automatisk freda kulturminner skal bevares i sin helhet uten noen form for påvirkning fra menneskeskapt aktivitet. Det opprettes tilstrekkelig sikrings- og vernesone rundt områdene.