

Møtebok

Fylkeslandbruksstyret i Finnmark

Sak: Anmodning fra Sør- Varanger kommune til Fylkeslandbruksstyret om ny behandling/ trekking av innsigelse til reguleringsplanen for gnr. 30 bnr. 9 Steinland i Renøysund, Sør- Varanger kommune

Saksnummer

Sakslistenr. fylkeslandbruksstyret: 1/2009

Saksnr. fylkesmannen: 2008/555

Møtedato: 3.3.2009

Saksbehandler

Una Kyrkjebø

Tidligere behandling

Fylkeslandbruksstyrets vedtak fattet i møte den 4. desember 2008, Høringsuttalelse med innsigelse, sak 21/2008 (2008/555),

Tidligere utsendte dokumenter i sak 21/2008

1. Brev datert 16.10.08, det faste utvalg for plansaker sitt vedtak om å legge reguleringsplanen for 30/9 Steinland i Sør – Varanger på høring.
2. Planbeskrivelse for reguleringsplanen med vedlegg
3. Reguleringsbestemmelser til planen
4. Kart over reguleringsplanen
5. Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Finnmark til reguleringsplan
6. Brev mottatt den 11.12.07 om varsel om oppstart av planarbeid, fra tiltakshavere
7. Innspill fra Fylkesmannen i Finnmark, til reguleringsplan for Steinland
8. Innspill/merknader fra Finnmark fylkeskommune til reguleringsplanarbeidet for Steinland

Vedlagte saksdokumenter:

1. Brev fra Sør- Varanger kommune med anmodning om ny behandling av saken, datert den 17.2.2009
2. Møtebok til Fylkeslandbruksstyret, 4. desember 2008, sak 21/2008
3. Kart over reguleringsplanen, med inntegnet byggeområde (Bb)
4. Fylkeskommunens høringsuttalelse med innsigelse, datert den 18.11.2008
5. Fylkeskommunal befæringsrapport med verneevaluering Eliseussengården gnr. 30/9 Steinland, Sør - Varanger kommune, datert den 26.6 2008
6. Fylkeskommunal rapport fra kulturhistorisk befaring/registrering på Steinland, Sør-Varanger, datert 23.7.2008
7. Bilder tiltakshaver/grunneier har tatt av eiendommen gnr. 30/9, Sør – Varanger kommune

Saksutredning:

Fylkesmannen har valgt å imøtekomme anmodning fra Sør – Varanger kommune om å legge frem høringssaken om reguleringsplan for Steinland gnr. 30/9 i Sør- Varanger (sakslistennummer 21/2009 i møtet den 4.12.2008) til ny behandling i fylkeslandbruksstyret. Viser til vedlagt brev fra Sør- Varanger kommune datert den 17.2.2009 (vedlegg 1). Begrunnelsen for å legge frem saken for ny behandling i fylkeslandbruksstyret er at det har fremkommet nye opplysninger fra Finnmark fylkeskommune og Sør- Varanger kommune

Møtebok

Fylkeslandbruksstyret i Finnmark

vedrørende plassering av byggeområdet (Bb) etter at saken ble behandlet i styremøtet den 4.12. 2009. (Kart over reguleringsplanen, vedlegg nr. 3).

Bakgrunn/tidligere behandling av saken:

Sør- Varanger kommune har sendt reguleringsplan for Steinland gnr. 30/9 til høring jfr. brev datert 16.10.08 (tidligere utsendt/vedlagt sak 21/2008, vedlegg nr. 1). I møtet den 4. desember 2008 i sak 21/2008 behandlet Fylkeslandbruksstyret høringssaken og fremmet **innsigelse** til reguleringsplan for 30/9 "Steinland" i Rensøysund, i Sør – Varanger kommune.

Det ble gitt følgende begrunnelse for vedtaket:

Fylkeslandbruksstyret mener byggeområdet må flyttes ut av området som inntegnet i planen, da dette området er registrert som regionalt verdifullt kulturlandskap, samt at nedbygging av driveverdig jord er negativt for planlagt og framtidig landbruksdrift på eiendommen.

Administrasjonen hadde følgende innstilling til vedtak:

Fylkeslandbruksstyret anbefaler at byggeområdet (Bb) flyttes ut av området som inntegnet i planen, da dette området er registrert som regionalt verdifullt kulturlandskap. Det bør vurderes andre alternative plasseringer slik at byggeområdet i minst mulig grad kommer i konflikt med kulturlandskap.

Møtebok i saken er vedlagt (se vedlegg nr. 2).

Etter at høringsuttalelsen med innsigelse til reguleringsplanen ble sendt til Sør- Varanger kommune, ble det holdt et møte hos Finnmark fylkeskommune for å diskutere reguleringsplanen for Steinland, herunder innsigelsene som hadde blitt fremmet. Til stede på møtet var representanter fra fylkeslandbruksstyret, fylkesmannens landbruksavdeling, fylkeskommunens areal- og kulturvern avdeling, Sør-Varanger kommune og grunneiere/tiltakshavere Ulvang/Mortensen.

De regionale kulturminnemyndigheter har klassifisert området med dets bygninger, kulturmiljø og landskap som verneverdige. Finnmark fylkeskommune har hatt flere befaringer på eiendommen, og reguleringsplanen er utarbeidet i tett dialog med Finnmark fylkeskommune som kulturminnemyndighet. Vedlagt følger kulturhistoriske rapporter fra Steinland gnr, 30/9 (se vedlegg nr. 5 og 6.)

På møtet redegjorde Fylkeskommunen for sin oppfatning om at det er behov for bolig nummer 2 på eiendommen. Dette ble begrunnet med at hvis det ble satt opp en bolig med dagens standard kan det verneverdige våningshuset i størst mulig grad kunne bevares i sin opprinnelige utforming.

I følge fylkeskommunen er den inntegnede plassering av bolig nr. 2 i reguleringsplanen (Bb – byggeområde for bolig og garasje) den mest hensiktsmessig ut i fra hensynet til kulturlandskap og de kulturhistoriske, verneverdige bygningene på eiendommen. De påpekte at det er nødvendig med avstand mellom nybygg og de eksisterende byggene, og at den foreslåtte plassering av ny bolig/byggeområdet (Bb) er det mest skånsomme for kulturlandskapet og bygningsmiljøet sett under ett.

Fylkeskommunen har kommet med innsigelse til reguleringsplanen for at planen i tilstrekkelig grad skal sikre og ivareta verneverdiene på eiendommen gjennom reguleringsplanens bestemmelser (jfr. Fylkeskommunens høringsuttalelse med innsigelse, se vedlegg nr. 4).

Møtebok

Fylkeslandbruksstyret i Finnmark

Grunneierne/tiltakshavere viste i møtet bilder av eiendommen og dens bygninger samt redegjorde for behovet for ny bolig og sine planer med eiendommen. Bildene er vedlagt møteboka (vedlegg nr. 7).

Anmodning fra Sør- Varanger kommune om ny behandling/trekking av innsigelse til reguleringsplanen:

Sør – Varanger kommune har i brev datert 17.2.2009 kommet med anmodning til Fylkeslandbruksstyret om å på nytt behandle reguleringsplanen for gnr. 30/9 Steinland og at innsigelsen trekkes tilbake.

Brevet har følgende ordlyd:

NY BEHANDLING AV SAKEN. ANMODNING OM TREKKING AV INNSIGELSE.

Viser til fylkeslandbruksstyrets innsigelse i ovenstående sak (saksnr. 2008/555), samt til møte i Vadsø den 16.12.08 mellom fylkeslandbruksstyret, fylkesmannens landbruksavdeling, fylkeskommunens areal- og kulturvern avdeling, grunneiere/tiltakshavere Ulvang/Mortensen og Sør-Varanger kommune. Etter dette møtet ønsker Sør- Varanger kommune ny behandling av saken

Tiltakshavere har søkt om å få bygge ny bolig på eiendommen 30/9, i forbindelse med etablering av kombinasjonsdrift av småskala jordbruk i kombinasjon med turisme. Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Eksisterende bygningsmiljøer er av fylkeskommunens areal- og kulturvern avdeling, som er kulturminnemyndighet, karakterisert som fredningsverdig etter kulturminneloven. Kulturminnemyndighetene ser på en helhetlig forvaltning av eiendommen som svært viktig, for fredningen av bygningsmiljøet.

Eksisterende bebyggelse ligger i et klart avgrenset landskapsrom. Innenfor dette avgrensede området vil det ikke være mulig å plassere ny bolig uten å ødelegge totalt opplevelsen av det gamle bygningsmiljøet.

For å kunne opprettholde bo- og driveplikten på eiendommen er det behov for bolig.

Oppgradering av eksisterende bolig til dagens standard, for å kunne benyttes som bolig på eiendommen, er av kulturminnemyndighetene ansett som utelukket, pga. vernet.

Plasseringen av ny bolig som vist på reguleringsplanen er trukket bort fra det avgrensede området for den vernede bebyggelsen, men blir liggende på gammel kulturmark.

Sør-Varanger kommune er inneforstått med at det av jordbruksmessige hensyn ikke er gunstig å plassere bolig her, men alternativet med å plassere boligen lengere bort og utenfor gammel kulturmark, vil medføre et enda større inngrep i kulturmarka i form av ny veibygging.

Sør-Varanger kommune anser plassering av ny bolig med garasje, som vist på foreliggende reguleringsplan, som det gunstigste alternativet, når en ser samlet på problemstillingen omkring jordvern, kulturvern og nye inngrep.

Med bakgrunn i ovenstående anmoder Sør-Varanger kommune om at Fylkeslandbruksstyret i Finnmark trekker innsigelse til reguleringsplanen for 30/9 – Steinland i Renøysund, Sør-Varanger.

Brevet er vedlagt møtebok, se vedlegg nr. 1.

Fylkesmannen v/ landbruksdirektørens vurdering av saken.

Ut i fra de opplysningene og synspunkter som kom frem i møtet den 16. 12. 2008 og senere fremlagt dokumentasjon og opplysninger fra Fylkeskommunen og Sør-Varanger kommune

Møtebok

Fylkeslandbruksstyret i Finnmark

(jfr. ovenstående siterte brev) finner landbruksdirektøren at Fylkeslandbruksstyret bør behandle saken på nytt og revurdere innsigelsen som har blitt fremmet.

På tross av området som er regulert for nybygging (Bb – område for boliger og garasje) ligger i et området som er registrert som regionalt verdifull kulturmark, gjør det seg sterke hensyn gjeldende som etter samlet vurdering gjør at man allikevel bør tillate at det etableres bolig m/garasje på dette området.

Planen har som formål å gi rom for utnyttelse av eiendommen i forhold til småskala, jordbruk, gårdsturisme, hyttebygging og boligbygging. Tiltakshaver/grunneierne skal bosette seg der og på sikt starte med ulik virksomhet knyttet til eiendommen. Grunneierne er pålagt bo- og driveplikt på eiendommen. Landbruksdirektøren ser det som svært positivt at mennesker ønsker å bosette seg på eiendommen. Ved nyetablering på eiendommen vil det være lettere for eier å kunne vedlikeholde verneverdige bygninger og ellers holde kulturmarka i hevd ved skjøtsel.

Fylkeskommunen, areal og kulturminneavdeling og Sør- Varanger kommunen har lagt til grunn at de ser det som hensiktsmessig ut fra kulturminnehensyn at det etableres en ny bolig på eiendommen. På den måten kan det eksisterende, verneverdige bolighuset mest hensiktsmessig bevares.

Landbruksdirektøren legger derfor til grunn at det i dette tilfellet er behov for bolig nr. 2 med dagens standard ut i fra hensyn til det verneverdige våningshuset. Den foreslåtte, regulerte plassering av den nye boligen (Byggeområde Bb) gir den beste løsningen ut i fra foreliggende alternativer når man tar alle momenter i betraktning, herunder den verneverdige bygningssmassen, kulturlandskapet og omfanget av omdisponering av dyrka mark.

Inngrepets størrelse er forholdsvis beskjedent, og den nye boligen med garasje vil ligge i ytterkant av landbruksarealet, men i forholdsvis nærhet til eksisterende vegnett/atkomst og de øvrige bygningene på eiendommen. Man vil derfor ved dette alternativet legge mindre beslag på arealer med dyrka mark til veibygging. Byggeområde (Bb) som inntegnet i den foreslåtte reguleringsplanen vil derfor innebære mindre omdisponering av dyrka mark/kulturmark enn hvis man plasserte huset på udyrket mark lenger vekk fra eksisterende veinett og bebyggelse.

Konklusjon:

Fylkesmannen og fylkeslandbruksstyret har en konsekvent og streng praksis vedrørende omdisponering av dyrka mark og bevaring av kulturlandskap. I denne saken ser landbruksdirektøren at det gjør seg særlige hensyn gjeldende som begrunner at man samtykker til at det etableres et byggeområde som inntegnet i reguleringsplanen, og at det blir fattet et nytt vedtak i saken hvor innsigelsen trekkes.

De hensynene som gjør seg sterkt gjeldende i denne saken er man ønsker at det skal være bosetning på gården/eiendommen slik at man kan ivareta kulturlandskapet og de kulturhistoriske bygningene på en god måte. Videre legges det vekt på at inngrepet som er foreslått er av en forholdsmessig beskjeden karakter og er det beste alternativet etter en helhetsvurdering hvor hensynet til eiendommens kulturmark og kulturminner i størst mulig grad er ivaretatt.

Fylkesmannen v/ landbruksdirektørens innstilling til vedtak

Etter ny vurdering og nye faktiske opplysninger finner fylkeslandbruksstyret at man godtar den foreliggende reguleringsplanen for gnr. 30/9 " Steinland" som lagt på høring jfr. brev fra Sør- Varanger kommune datert den 16.10.2008.

Møtebok

Fylkeslandbruksstyret i Finnmark

Fylkeslandbruksstyret **trekker derfor innsigelsen** til reguleringsplanen for 30/9 – Steinland i Renøysund, Sør-Varanger som vedtatt i møtet den 4. desember 2008 i sak 21/2008.

Begrunnelse:

Hensynet til bosetning og drift av eiendommen gnr. 30/9 Steinland samt bevaring av de kulturhistoriske bygningene på eiendommen tilsier at man godtar etablering av byggeområdet (Bb) i reguleringsplanen

Hjemmel:

Plan- og bygningslovens § 27-1, jfr. delegert myndighet fra Landbruks- og matdepartementet

Fylkeslandbruksstyrets vedtak:

Enstemmig som administrasjonens forslag til vedtak

Kopi til:

Sør-Varanger kommune, Postboks 406, 9915 Kirkenes

Sign. leder fylkeslandbruksstyret