



**DET KONGELEGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT**

Statsråden

Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Fylkeshuset
6404 MOLDE

Dykkar ref

Vår ref
18/804-9

Dato 27. november 2018

Hareid kommune - motsegn til reguleringsplan for Fremste Teigane 2

Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner kommunestyret i Hareid sitt vedtak av reguleringsplanen 26. oktober 2017 for Fremste Teigane 2, men gjer endringar i reguleringsføresegnene for å sikre betre vern av gravrøysa og området rundt mot inngrep.

Bakgrunnen for saka

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til brev frå fylkesmannen av 19. januar 2018 og til dokumenta i saka.

Reguleringsplan for Fremste Teigane 2 i Hareid kommune er sendt departementet for endeleg avgjerd etter plan- og bygningslova § 12-13 andre ledd. Møre og Romsdal fylkeskommune har motsegn til planen grunna konflikt med automatisk freda kulturminne og eit kulturmiljø med høg regional verdi. Saka gjeld reguleringsplan for Fremste Teigane 2 i Hareid sentrum, der det er ei uløyst motsegn til regulering av område til bustadområde med plass til åtte leilegheiter.

Gjeldande reguleringsplan for Fremste Teigane er frå 2009, og omfattar bustader og eit friluftsområde med bandlegging av automatisk freda kulturminne. Ved vedtak av reguleringsplanen i 2009 blei fleire automatisk freda kulturminne frigjeve etter kulturminnelova, under føresetnad av at dei andre kulturminna i området vert verna. Dei attverande kulturminna omfattar førhistoriske busettingsspor i dyrka mark og ei gravrøys frå jernalderen.

Bustadområdet innafor Fremste Teigane er no ferdig utbygd, og kommunen ønskjer gjennom forslag til reguleringsplan for Fremste Teigane 2 å omregulere delar av friluftsaarealet på 2,8 daa til bustadføre mål for å kunne leggje til rette for fleire bustader i området.

Møre og Romsdal fylkeskommune fremja i brev av 7. mars 2017 motsegn til reguleringsplanen grunna konflikt med automatisk freda kulturminne. Fylkeskommunen syner til at kulturminna i området blei påvist i 2008 ved utarbeiding av gjeldane reguleringsplan, og at det aktuelle området blei teke ut som byggjeområde som eit kompromiss mellom omsyna til utbygging og vern. I prosessen blei andre kulturminne på staden frigjevne.

Fylkeskommunen meiner ei vidare utbygging vil gje ei utilbørleg skjemming av gravrøysa og at det gamle gardstunet på Teigane vert nærast heilt innebygd. Fylkeskommunen meiner det er viktig å ta vare på eit ope landskap kring gravrøysa, og at kulturlandskapet og gardstunet er eit kulturmiljø av vesentleg regional verdi.

Kommunestyret tok ikkje motsegna til følgje, og vedtok 23. oktober 2017 omregulering av området frå friluftsaareal til bustadføre mål. Kommunen viser til at det er behov for sentrumsnære bustadtomter, og meiner det er gunstig at Fremste Teigane 2 kan knyttast til eksisterande infrastruktur. Kommunen legg mellom anna vekt på at planforslaget omfattar eit relativt lite område med gode løysningar for åtte leilegheiter. Kommunen legg vidare vekt på at dei viktigaste automatisk freda kulturminna vert varetakne med god sikringssone, og meiner at dei avbøtande tiltaka som ligg i planen må vere tilstrekkelege for å ta vare på kulturminna.

Det har ikkje vore gjennomført mekling i saka, då partane vart samde om at mekling ikkje ville føre fram. Kommunen meiner at saka, med spørsmål om dispensasjon frå kulturminnelova, må prøvast for vernestyresmakta. Fylkeskommunen meiner på si side det ikkje er grunnlag for å frigje kulturminna.

Fylkesmannen sende saka til departementet i brev 19. januar 2018. Fylkesmannen tilrår at departementet tek motsegna frå fylkeskommunen til følgje. Fylkesmannen meiner at omsynet til fortetting i denne saka kjem i direkte konflikt med viktige kultur- og verneverdiar. Fylkesmannen viser til at planområdet er eit lite, avgrensa areal og har lite å seie for moglegheitene for å etablere nye sentrumsnære bustadområde i kommunen. Etter ei samla vurdering, meiner fylkesmannen at ei utbygging i tråd med planen vil vere svært uheldig.

Synfaring og møte fann stad 1. mars 2018, med representantar for kommunen, fylkesmannen, fylkeskommunen, Riksantikvaren, Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Tiltakshavar var med på synfaringa.

Klima- og miljødepartementet har uttalt seg i brev 23. april 2018, og tilrår at motsegna frå fylkeskommunen vert teken til følgje. Departementet viser til den landskapsmessige samanhengen mellom gravrøysa, spor etter busetnad frå førhistorisk tid og miljøet rundt, og vurderer dette som eit kulturmiljø med vesentleg regional verdi.

Klima- og miljødepartementet meiner det er det opne landskapet og kontakten mot fjorden som er dei viktigaste verdiane knytt til området. Det er i dag fri sikt frå gravrøysa og utover fjorden. Oppføring av bustader vil innebere at utsynet frå gravrøysa vert sterkt innsnevra. Gravrøysa vil bli liggjande fråskilt frå gardstunet på andre sida av dei planlagde bustadane. Departementet meiner det vil vere vanskeleg å vurdere alternative løysningar for å realisere heile eller delar av Fremste Teigane 2.

Departementet legg vekt på vurderingane til Riksantikvaren i brev 15. mars 2018. Riksantikvaren viser til at dei aktuelle kulturminna har ein formidlings- og opplevingsverdi for lokalsamfunnet, ettersom dei fortel om den lange jordbruks- og busettingshistoria. Samanhengen mellom gravrøysa, busettings- og aktivitetsspora frå førhistorisk tid og kulturlandskapet ikring, inkludert gardstunet på Teigane, er eit verdifullt kulturmiljø med stor tidsdjupne.

Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurdering

Departementet skal ta stilling til om reguleringsplan for Fremste Teigane 2 i Hareid kommune skal godkjennast. Saka vert handsama etter plan- og bygningslova av 2008. Etter § 5-4 første ledd kan fylkeskommunen fremje motsegn i spørsmål som er av nasjonal eller vesentleg regional verdi, eller av andre grunnar har vesentleg vekt for saksområdet deira. Etter § 12-13 andre ledd avgjer departementet om motsegna skal takast til følgje.

I denne saka er det konflikt mellom ynsket til kommunen om å leggje til rette for auka bustadbygging i sentrum, og omsynet til kulturminne og kulturmiljø av vesentleg regional verdi. Bustadbygging i sentrum er i samsvar med statlege retningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. I dei same retningslinjene står det samstundes at det skal takast omsyn til kulturhistoriske verdier i planlegginga, og at kulturminne og kulturmiljø bør takast aktivt i bruk som ressursar i by- og tettstadutviklinga.

Verdien på kulturminna på Fremste Teigane 2 er dokumentert å vere av høg regional verdi. Fråsegnene frå kulturminnemyndigheitene viser at bustadutbygging heilt inntil gravhaugen og på område der det er påvist automatisk freda kulturminne, vil vere i i konflikt med desse verdiane.

Departementet meiner at dei viktigaste kulturminna på reguleringsplanområdet er gravrøysa og området rundt, BKL1. Reguleringsplanen legg allereie opp til bevaring av dette området, og angir det som bandleggingssone merka H570 og H730 i reguleringsføresegna § 10. Område BLK1 inngår derimot i reguleringsføresmål "Bygningar og anlegg (PBL. § 12-5, nr. 1)" med underføresmål "Leikeplass (BKL)". Departementet meiner at den foreslåtte reguleringa av område BLK1 ikkje i tilstrekkeleg grad vil ivareta gravrøysa som kulturminne. For å sikre tilstrekkeleg vern må føremålet for BLK1 endrast til "Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)":

Byggjearealet BKS1 og BKS2 ligg på kulturminne merka 117704. Delar av dette området hvor BKS1 ligg, er allereie frigitt. For resterande område, BKS2, ligg det ei føresegn om arkeologisk utgraving i dei føreslåtte reguleringsføresegnene.

Departementet meiner ei endring i føresegnene for areala rundt gravhaugen, saman med føresegnene om utgraving, i tilstrekkeleg grad vil sikre kulturminna på staden. Ut frå dette, og med dei endringane som er omtala over, meiner departementet at reguleringsplanen kan godkjennast. Departementet viser i den samanheng til rundskriv H-2/14 "Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven", der det er varsla at det skal leggjast større vekt på lokaldemokratiet. I denne saka meiner departementet at kommunens ønskje om å bygge fleire bustader i sentrum må tillegast størst vekt.

Etter naturmangfoldlova § 7 skal prinsippa i lova §§ 8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde som gjeld naturmangfald, og vurderinga skal gå fram av vedtaket. Det er ikkje vurdert å vere viktig naturmangfald i området.

Departementet godkjenner reguleringsplanen for Fremste Teigane 2 med endringar i reguleringsføresegna. Motsegna frå fylkeskommunen er såleis ikkje teken til følgje.

Vedtak

I medhald av plan- og bygningslova § 12-13 andre ledd godkjenner departementet vedtaket i Hareid kommunestyre 26. oktober 2017 om reguleringsplan for Fremste Teigane 2, med følgjande endringar i reguleringsføresegna §§ 4, 10 og 11:

§ 4 REGULERINGSFØREMÅL (nytt andre, tredje, sjuande og åttande ledd, dagens forslag tredje til femte ledd blir nye fjerde til sjette ledd, dagens sjuande ledd blir nytt niande ledd):

Bygningar og anlegg (PBL. § 12-5 nr. 1)

- Konsentrert bustader (BKS)
- Kommunalteknisk anlegg; dremskanal
- Leikeplass (BLK2)

Grønnstruktur (PBL. § 12-5 nr. 3)

- (BLK1)

Hensynssone kulturminne (PBL. § 11-8 bokstav c, jf. § 12-6)

- Sone for sikring av kulturmiljø (H530)

Bandleggingssone (PBL. 11-8 bokstav d, jf. § 12-6)

- Sone for bandlegging etter lov om kulturminner (H730)

§ 10 – HENSYNSSONER (PBL. § 11-8, jf. 12-6) (ny bokstav c og d)

c. Bandleggingssone H730:

Automatisk freda gravhaug – bandlagt etter kulturminnelova.

I området er det ein automatisk freda gravhaug som skal takast vare på. Det er ikkje tillate å sette i gong tiltak som er eigna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på anna måte utilbørleg skjemme gravhaugen eller framkalle fare for at dette kan skje.

d. Hensynssone kulturminne H570

Buffersone rundt gravhaugen.

Omsynssona skal sikre verknaden av gravhaugen i landskapet. Det skal ikkje gjerast inngrep i området (så) som mellombelse eller permanente anlegg, konstruksjonar eller bygningar som kan skjule eller skjemme gravhaugen i omsynssone H730. Ved slitasje eller erosjon må kulturminnemyndigheita i Møre og Romsdal fylkeskommune kontaktast.

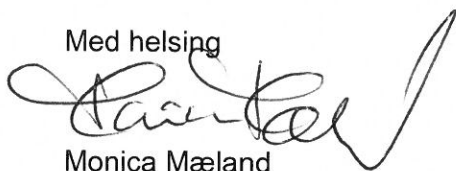
§ 11 – FELLESOMRÅDE (nytt første ledd, dagens forslag tredje ledd blir nytt andre ledd)

Felles leikeplass:

BLK2 er felles for BKS1 og BKS2.

Departementet legg til grunn at kommunen endrar planen i tråd med vedtaket. For kunnngjering av planen gjeld plan- og bygningslova § 11-15.

Med helsing



Monica Mæland

Kopi

Hareid kommune

Klima- og miljødepartementet

Møre og Romsdal fylkeskommune

Riksantikvaren - Direktoratet for kulturminneforvaltning