

FAUSKE KOMMUNE

Møteinnkalling for Plan- og utviklingsutvalg

Tid: 18.04.2023 kl.: 09:30 - 17:00

Sted: Møterom Kvalhornet, administrasjonsbygget

Eventuelle forfall meldes på telefon 901 87 192

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Vi ber om at sakspapirer ikke kastes etter møte, da møteprotokoll fra møtet kun vil inneholde innstilling og vedtak i sakene.

Merknader til møtet:

Befaring til Valnesfjord.

SAKSLISTE: - MØTE NR 3/2023

Sak nr.	Sakstittel
032/23	119/1/429 - Fjellfarer Eiendom - Klage på innvilget Rammetillatelse for oppføring av nytt bygg - Titanic - Jakobsbakken, Fauske kommune
033/23	103/344 - Orlando Bar og Grill AS - Søknad om dispensasjon
034/23	Klage på vedtak - Søknad om omdisponering av fulldyrka mark

Fauske, 12.04.23

Ketil Skår
Utvalgsleder

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 23/6313	
	Arkiv sakID.: 22/2458	Saksbehandler: Rune Reissænen
Sak nr.		Dato
032/23	Plan- og utviklingsutvalg	18.04.2023

119/1/429 - Fjellfarer Eiendom - Klage på innvilget Rammetillatelse for oppføring av nytt bygg - Titanic - Jakobsbakken, Fauske kommune

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Klagen tas ikke til følge. Fauske kommune opprettholder tidligere vedtak om dispensasjon fra gjeldende områderegeringsplan for Jakobsbakken.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra gjeldende områderegeringsplan med planid 1841-2007012 fra bestemmelsene 2.2 og 2.4.2

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 a og 20-3 innvilges rammetillatelse til oppføring av "Titanic" med et bebygd areal på ca. 210 m2, bruksareal på maks 545 m2, mønehøyden front på 11 meter, og gjennomsnitt mønehøyde på 8,9 meter.

Ved søknad om igangsettelse skal det foreligge en plan som viser hvordan parkeringsforholdene løses, samt utslippssøknad.

Det gis ikke oppsettende virkning av vedtaket da det her kun dreier seg om Rammetillatelse.

Vedlegg:

12.04.2023	Klagene på vedtak - Titanic	1542476
12.04.2023	2023-04-05 Titanic Klager.	1542477
31.03.2023	Klage på vedtak	1541709
31.03.2023	Klage i sak 1191429 Jakobsbakken	1541710
30.03.2023	Klage på vedtak - Titanic - Jakobsbakken - Fauske kommune	1541583
30.03.2023	AcosSvarInn.xml	1541584
27.03.2023	Klage på vedtak - Innvilget Rammetillatelse for oppføring av nytt bygg - Titanic - Jakobsbakken, Fauske kommune	1541177
27.03.2023	Klage på vedtak Fauske kommune PLUT 01823	1541178
07.03.2023	119/1/429 - Søknad om Rammetillatelse for oppføring av nytt bygg - Titanic - Jakobsbakken, Fauske kommune	1536604
15.02.2023	Vi innvilger søknaden om samtykke, med vilkår - Kopi av brev til Fjellfarer Eiendom AS	1536619
13.02.2023	Uttalelse - Søknad om dispensasjon fra planbestemmelser til områderegering for Jakobsbakken - oppføring av Titanic - Fauske kommune	1536277
08.02.2023	Anmodning om nabovarsel for nye Titanic på Jakobsbakken, eiendom 119/1/429	1535828
31.01.2023	Uttalelse - søknad om rammetillatelse for oppføring av nytt bygg - Titanic - Jakobsbakken 20 - Fauske kommune	1534689
31.01.2023	Rammetillatelse Fjellfarer Eiendom AS oppføring av nytt bygg Titanic - uttalelse vedrørende tilsvar på nabovarsel fra Jakobsbakken Fjellsenter AS	1534672
31.01.2023	Vedrørende arkivsakID 222458 Rammetillatelse Fjellfarer Eiendom AS oppføring av nytt bygg Titanic - uttalelse vedrørende tilsvar på nabovarsel fra Jakobsbakken Fjellsenter AS	1534673
30.01.2023	Søknad om dispensasjon fra planbestemmelser til områderegering for Jakobsbakken i forbindelse med oppføring av Titanic	1534615
30.01.2023	Søknad om dispensasjon fra planbestemmelser til områderegering for	1534616

04.01.2023	Jakobsbakken i forbindelse med oppføring av Titanic 119/1/429 - Fjellfarer Eiendom AS - Foreløpig svar 2 angående søknad om rammetillatelse for oppføring av fjellstue Titanic - Jakobsbakken 20, Sulitjelma	1531773
05.01.2023	1191429 - Anmodning om uttalelse angående søknad om rammetillatelse for oppføring av nytt bygg - Titanic - Jakobsbakken 20, Sulitjelma	1531768
04.01.2023	Oversendelse av vedlegg til søknad om rammetillatelse	1531753
04.01.2023	Vedlegg1.Svar på nabovarsel fra Jakobsbakken Fjellsenter AS	1531755
04.01.2023	Fjellfarer Eiendom_Svar på innsigelse fra Jakobsbakken Fjellsenter	1531756
21.12.2022	1191429 – Fjellfarer Eiendom AS – Foreløpig svar angående søknad om rammetillatelse for oppføring av fjellstue Titanic - Jakobsbakken 20, Sulitjelma	1531027
20.12.2022	119/1/429 - Fjellfarer Eiendom AS - Søknad om rammetillatelse - Oppføring av fjellstue for overnatting og turisme	1530898
20.12.2022	2__Fjellfarer Eiendom AS -Svar på merknad fra Zdenek Dvorak.pdf	1530899
20.12.2022	4__Innvendiger fra JA-VEL til høringsuttalelse om Titanic.pdf	1530901
20.12.2022	7_KORR_Nabovarsel_Nabovarsel-20220622-1320.pdf	1530904
20.12.2022	8_KORR_KvitteringNabovarsel_Kvittering-for-nabovarsel-20220622-1320.pdf	1530905
20.12.2022	9_KORR_Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel.pdf	1530906
20.12.2022	10_KORR_Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel.pdf	1530907
20.12.2022	11_KORR_Nabomerknader_Vedlegg1.va b500.PNG	1530908
20.12.2022	12_KORR_Nabomerknader_Vedlegg1.Svar på nabovarsel fra Jakobsbakken Fjellsenter AS.pdf	1530909
20.12.2022	13_KORR_Nabomerknader_Nordland Fylkeskommune - Svar på nabovarsel.pdf	1530910
20.12.2022	14_KART_Situasjonsplan_Titanic A3 Situasjonsplan_B100.pdf	1530911
20.12.2022	15_KART_Situasjonsplan_Titanic A3 VA plan_B500.pdf	1530912
20.12.2022	16_TEGN_TegningNyFasade_Titanic 070921_A103 Fasader Nord-Vest.pdf	1530913
20.12.2022	17_TEGN_TegningNyFasade_Titanic 070921_A104 Fasader Sør-Øst.pdf	1530914
20.12.2022	18_TEGN_TegningNyFasade_Titanic 070921_A106-A107 Aksonometri.pdf	1530915
20.12.2022	19_TEGN_TegningNyFasade_Titanic 070921_A108 Perspektiv.pdf	1530916
20.12.2022	20_TEGN_TegningNyPlan_Titanic 070921_A100 Kjeller.pdf	1530917
20.12.2022	21_TEGN_TegningNyPlan_Titanic 070921_A102 Loft.pdf	1530918
20.12.2022	22_TEGN_TegningNyPlan_Titanic 070921_A101 1.etg.pdf	1530919
20.12.2022	23_TEGN_TegningNyttSnitt_Titanic 070921_A105 Snitt A-A og B-B.pdf	1530920
20.12.2022	24_ANKO_ErklæringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-PRO-PRO_NOR INGENIØR AS.pdf	1530921
20.12.2022	25_KORR_SamtykkeArbeidstilsynet_5177-soknad-om-arbeidstilsynets-samtykke_rev C_print.pdf	1530922
20.12.2022	28_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf	1530925
20.12.2022	29_KORR_Vedleggsopplysninger.pdf	1530926
14.03.2023	6_KORR_Nabovarsel_C - 1, 2 5154 Nabovarsel _ Gjenpart av nabovarsel_revidert.pdf (L)(459721)	1539454
14.03.2023	5__Fjellfarer Eiendom AS - Titanic vedleggsbrev_Rev B.pdf (L)(459720)	1539455
14.03.2023	Brev 1 - Endring av tegninger Titanic_Jakobsbakken (L)(461395)	1539456
14.03.2023	119/1/429 - Søknad om Rammetillatelse for oppføring av nytt bygg - Titanic - Jakobsbakken, Fauske kommune	1539091
06.03.2023	Uttalelse til sak 119/1/429 - Søknad om rammetillatelse, Jakobsbakken	1538669
15.02.2023	AcosSvarInn.xml	1536620
05.01.2023	Brev 1 - Endring av tegninger Titanic_Jakobsbakken	1531885
05.01.2023	5__Fjellfarer Eiendom AS - Titanic vedleggsbrev_Rev B	1531886
05.01.2023	6_KORR_Nabovarsel_C - 1, 2 5154 Nabovarsel _ Gjenpart av nabovarsel_revidert	1531888
04.01.2023	Brev 1 - Endring av tegninger Titanic_Jakobsbakken	1531754
20.12.2022	3__valideringsrapportFraFellestjenesterBygg.xml	1530900
20.12.2022	5__Fjellfarer Eiendom AS - Titanic vedleggsbrev_Rev B.pdf	1530902
20.12.2022	6_KORR_Nabovarsel_C - 1, 2 5154 Nabovarsel _ Gjenpart av nabovarsel_revidert.pdf	1530903
20.12.2022	26_ANKO_Gjennomføringsplan_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml	1530923
20.12.2022	27_KORR_Vedleggsopplysninger_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml	1530924
20.12.2022	30_Skjema_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml	1530927

20.12.2022	AcosSvarInn.xml	1530928
13.02.2023	AcosSvarInn.xml	1536278
31.01.2023	AcosSvarInn.xml	1534690

Sammendrag:

På vegne av Fjellfarer Eiendom AS søkte Nor-Ingeniør AS om Rammetillatelse for oppføring av ny Fjellstue "Titanic" på eiendommen gnr. 119, bnr. 1, fnr. 419 på Jakobsbakken, Fauske kommune. I den forbindelse ble det også søkt om dispensasjon fra gjeldende områdeplan for Jakobsbakken, bestemmelsene 2.2 og 2.4.

Det ble søkt og gitt dispensasjon fra gjeldende områdereguleringsplan planid 1841-2007012 fra bestemmelsene 2.2 og 2.4.

Saken ble behandlet i Plan og utviklingsutvalget, sak 018/23, dato 07.03.2023, med følgende vedtak:

"I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra gjeldende områdereguleringsplan med planid 1841-2007012 fra bestemmelsene 2.2 og 2.4.2 I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 a og 20-3 innvilges rammetillatelse til oppføring av "Titanic" med et bebygd areal på ca. 210m2, bruksareal på maks 545 m2, mønehøyden front på 11 meter, og gjennomsnitt mønehøyde på 8,9. Ved søknad om igangsettelse skal det foreligge en plan som viser hvordan parkeringsforholdene løses, samt utslippssøknad."

Klagerett og klagefrist:

I ettertid er vedtaket påklaget av følgende:

- Jakobsbakken Fjellsenter.
- Nordland Fylkeskommune v/Kulturminne avd.
- Fortidsminneforeningen – Nordland avdeling.

Vedtaket ble gjort kjent for Jakobsbakken Fjellsenter 09.03.2023, vedtaket til Nordland fylkeskommune ble oversendt 14.03.2023. Vedtaket til Fortidsminneforeningen ble oversendt 23.03.2023. Det råder en viss usikkerhet om Fortidsminneforeningen har klagerett i saken, derfor ble vedtaket oversendt på et senere tidspunkt.

Klagefristen er 3 uker etter at klagen er gjort kjent med vedtaket. I dette tilfelle er siste frist for klagen 05.04.2023 for NFK 05.04.2023.

Administrasjonen legger dette til grunn at klagerne har klagerett, og at klagen er rettidig innkommet, jfr. forvaltningslovens §§ 28, 29 og 30.

Samtlige 3 klager er oversendt ansvarlig søker og tiltakshaver, og det er mottatt tilsvarende fra tiltakshaver på samtlige 3 klager.

Saksopplysninger:

Det er søkt om rammetillatelse for oppføring av Fjellstue "Titanic" på tomte FrB/HB-31- hvor den nedbrente Titanic sto, samt at det er søkt om dispensasjon fra gjeldende planbestemmelsene 2.2 og 2.4. Titanic brann ned 1968, slik at det i dag er kun en grunnmur som står igjen. Eksisterende grunnmur kan ikke benyttes da den er delvis gått i oppløsning ifølge ansvarlig søker.

Gamle Titanic var et bygg med sokkeletasje, hovedplan og loft. Høyden på bygge er ikke definert i plan,

men foto viser et bygg med sokkel, hovedplan og loft. Øvrig viser plan en målsatt skisse av grunnmur med mål målene, lengde 26 meter, bredde med største bredde 9,9 som er et utstikk. Hovedbygget har mål på 6,6 meter.

De 3 klagene som er innkommen berører i all hovedgrunn bestemmelsene i områdereguleringsplan 2.2 og 2.4, bygningsmiljø, kulturminneverdier, samt presedens.

Gjeldende områdereguleringsplan for Jakobsbakken er en god plan som ivareta i størst mulig grad den eksisterende bebyggelse, men slik saksbehandler ser det er det noe større rom for tolkning når det gjelder nybygg, og da spesielt bygg til næringsformål som er beskrevet som *“bygningen tillates innredet til næringsformål – herberge og bevertning.”*

I gjeldende planbestemmelsene er de eksisterende bygg godt beskrevet og hva som er gjeldende ang. rehabilitering og evt tilbygg, men på eksisterende grunnmurer kan det føres opp nye bygg slik som i dette tilfelle Titanic.

Klage på vedtak fra Fortidsminneforeningen – utdrag fra klager er i kursiv. (hele klagen ligger som vedlegg til saken)

Fellesbestemmelsene angir detaljert og spesifikt hvordan eventuelle nybygg kan oppføres. Det skal skje som kopi av tidligere bebyggelse, på et dokumentert grunnlag. Planen gir strenge føringer for lokalisering, orientering, volum, materialbruk og detaljering:

- Opprinnelige tegninger eller annen dokumentasjon som viser opprinnelig utseende skal legges til grunn ved utvendige forandringsarbeider. Der slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, legges beskrivelsene av de enkelte bygninger, slik de fremgår av bestemmelsene nedenfor, til grunn.*
- Ved ethvert tiltak som berører bygningers fasade, skal fasadens form og utseende enten opprettholdes som nå eller tilbakeføres til en tidligere tilstand. Tiltakshaver skal så langt det er mulig dokumentere hvordan bygningen tidligere har sett ut, og hvordan bygningsdetaljer har vært utført. Dette legges til grunn for gjennomføring av det nye tiltaket. Der dokumentasjon på opprinnelig/tidligere utforming mangler, skal det tas utgangspunkt i tradisjonell bygningsutforming, materialbruk, overflatebehandling og fargesetting på stedet*

Bygningen som tidligere stod på denne tomten er vel dokumentert. Den var i en etasje og hadde en fasade typisk for sin tid, eksempelvis med tidstypiske vindu og andre fasadeelementer slik som reguleringsplanens fellesbestemmelser også omtaler. Den nye bygningen som planlegges bygd bryter helt åpenbart med den bygningen som sto her før, og med planens bestemmelser:

- Den er vesentlig høyere enn den som sto her tidligere, og inneholder nå tre etasjer, mens den gamle bygningen var bygd i en etasje.*
- Den er også bredere. Argumentet for at det bygges bredere er at bygging i dag må følge modulsystemet. Det er verken faglig eller formelt grunnlag for et slikt argument.*
- En dominerende glassfasade i den ene gavlen bryter helt med utførelsen av det påståtte historiske forbildet, og med reguleringsplanens bestemmelser.*
- Vinduene har en moderne form og følger verken i inndeling eller utførelse planens bestemmelser*
- Taket planlagt med en knekk i takflaten, også det et nytt og fremmed element i miljøet.*
- Taket framstår i tegningene med en moderne tekking som etter reguleringsplanens*

bestemmelser ikke kan tillates.

Vi viser også til planens bestemmelser Pkt 2.4.2 FrB/HB-31-Titanic. Her heter det at «På grunnmuren etter Titanic tillates det oppføring av en bygning». I reguleringsplanen er det angitt en grunnmurstegning, med eksakte mål for bygningens utstrekning. Vi oppfatter at dette, sett i sammenheng med formuleringen «På grunnmuren etter Titanic...», betyr at en ny bygning skal ha denne utstrekningen, og ikke bygges større

Kommentar:

Som beskrevet over gis det noe mere rom for endring av nybygg og spesielt bør det tas hensyn ved bygg som skal benyttes til næring, slik som Nye Titanic. I plan vises Gml. Titanic med sokkel, hovedplan og loft, men det er ikke høydeanvisning på bildene, men helt klart er dagens Titanic høyere enn den som brann ned. Det er flere eksisterende bygg på Jakobsbakken som har den samme høyde som Nye Titanic, eks.vis Koopen som kan benyttes til næringsformål, man har også Kabelvåg som er definert som fritidsbolig.

Ang. bredde og lengde er det kun minimale endringer. Lengden på det nye bygget er 26,4 lm mot 26,0 lm. I bredde har det nye bygget maks bredde på 10,2 lm og mot 9,9 lm. Dette er marginale økninger. Selv om mureren er målsatt så må man regne med at ytterveggen også på den tiden stakk litt utenfor grunnmuren.

Glassfasade er for å markere at bygget er nytt. Det vil også gi en følelse å kunne sitte ute på en kald vinterdag. Fasaden vil gi en spektakulær opplevelse for gjestene.

I planbestemmelsene står det ved utskifting av vinduer skal det benyttes vinduer med faste sprosser etter opprinnelig mønster. På den tiden brukte man vinduer med enkelt glass med smale gjennomgående sprosser. Skal man oppfylle energikravet til et nytt bygg i dag lar det seg ikke gjøre med enkeltglass vinduer. Nye vinduer har breie sprosser og vil ikke samstemme over ens med det som var tidligere. Som et alternativ må en da kunne akseptere løse sprosser.

Klager har vurdert taktekket på tegningen som "moderne" Hvordan en tolker tegningen med hva som er lagt på taket på en tegning er vanskelig. Hva som er moderne tekking er heller ikke definert noen plass. Om man ser på bildene av tidligere Titanic så virker det som om det hadde papp, om det er det som blir benyttet er ikke oppgitt i rammesøknaden, men vil bli tatt opp ved en IG søknad.

Klage på vedtak fra Jakobsbakken Fjellsenter – utdrag fra klager er i kursiv. (hele klagen ligger som vedlegg til saken)

"OPPSUMMERING

Begrunnelsen for vår klage er grundig redegjort for videre i dette dokumentet. Jakobsbakken Fjellsenter kan ikke se at Fauske kommune sin konklusjon og påstand i forhold til bestemmelsene i reguleringsplanens §2.2 og §2.4.2, om at fordelene med å gi dispensasjon er langt større enn ulempene, kan være riktig. Fra vår side anses saksbehandlingen i så måte mer å være villedende enn veiledende overfor politikerne som har behandlet og gjort vedtak i sak PLUT 018/23. Til klagen henfører vi blant annet følgende oppsummering:

- Tilråding fra kulturminnefaglige instanser er underlagt en meget begrenset vurdering og er ikke tatt til følge på noe vis*
- Intensjon og ånd i reguleringsplanen er ikke fulgt opp*
- Statsforvalterens synpunkter i nær beslektet sak med vedtak pr. 24.02.2022 er ikke vurdert*
- Vurdering av presedens er meget kortfattet beskrevet*

- Forholdet til kommersiell virksomhet er etter vårt syn blitt for fremtredende i vurderingene av fordeler
- Bestemmelsene i §2.4.2 synes ikke å være sett i sammenheng med bestemmelsen i reguleringsplanens prosessbegrep «nedenfor», slik dette er benyttet i §2.2
- Hensynet til bestemmelsen «én enhet» i §2.4.2 er ikke vurdert i saksbehandlingen”

Jakobsbakken Fjellsenter er av den formening at vedtaket til PLUT i denne saken bør omstøtes av PLUT. Om så ikke skjer skal saken oversendes til Statsforvalteren for avgjørelse. Et vedtak i en så prinsipielt viktig sak basert på reguleringsplanen 2012 for Jakobsbakken, må etter vårt syn stå fjellstøtt.

BEGRUNNELSE

Høringsbrev fra Nordland fylkeskommune I høyringsbrev fra Nordland fylkeskommune v/seksjon for kulturminner datert 31.01.2023, anmerkes det at: «Fylkeskommunen stiller seg kritisk til den omsøkte utformingen av nye Titanic, da den bryter både med hvordan den originale bygningen så ut og byggeskikken på Jakobsbakken. Fylkeskommunen som kulturminnemyndighet har allerede strukket seg langt i denne saken og vil sterkt fraråde godkjenning av dette forslaget. Vi ber kommunen også vurdere presedenseffekten en godkjenning av dette prosjektet vil ha på det resterende kulturmiljøet på Jakobsbakken». Videre anmerkes det i brev fra samme, datert 10.02.2023, at: «Fylkeskommunen vil sterkt fraråde at det gis dispensasjon og viser til vår uttalelse i brev av 31.01.2023».”

Med henvisning til at vedtaket kan ha vidtrekkende konsekvenser for både søker og klager dersom tiltaket settes ut i livet før klagen er behandlet, bes det her samtidig om oppsettende virkning (FVL §42).

Kommentar:

I vedtaket som ble gjort i sak 018/23, dato 07.03.2023 var det et enstemmig politisk vedtak som ble gjort på et godt utarbeidet saksfremlegg, dermed avvises det at saksbehandlingen er å anses som villedende slik som klager her ytrer.

Kulturfaglige vurdering kan være så mangt. I dette tilfelle tilpasser man nye Titanic det formspråk som finnes av tilsvarende bygge på Jakobsbakken, men at det skiller seg ut noe for å vise at det er nytt, slik at det får et eget særpreg og form som er godt tilpasset de øvrige større bygg som finne på Jakobsbakken.

Kommersiell virksomhet er viktig i dette tilfelle, men det også svært viktig for utbygger at Nye Titanic har en tilnærming i størst mulig grad mot den eksisterende bebyggelse, men at bygget bør skille seg noe ut, dette for å vise at dette er et nytt bygg og ikke et eksisterende bygg som er renoveret. Med den satsningen som tiltakshaver her gjør er å skape nye arbeidsplasser både for Fauske kommune og for Sulitjelma samfunnet, samt at det også vil gi arbeidsplasser året rundt.

Fauske kommune kan ikke se at dette skaper presedens ovenfor andre som skal bygge nytt. I dette tilfelle er det KUN tomtene hvor tidligere Titanic sto på som er avsatt til formålet “næringsbebyggelse eller herberge og bevertning”.

Følgende eksisterende bygge er i plan avsatt til næringsbebyggelse eller herberge og bevertning: FrB-7 Saltdalsbrakka, FrB/HB-8a-Beiarbrakka, FrB/HB-9-Villaen, FrB/HB-10-Koppen, FrB/HB-16-Hjemmet, FrB/HB-18-Kapstø, FrB/HB-19-Lasarettet, FrB/HB-27-Stallen
Alle disse bygg er i dag eksisterende, det betyr at det kun er tomtene Titanic som kan bebygges.

Angående oppsettende virkning så ser ikke Fauske kommune hvilke konsekvens det har for klager da det her er kun snak om Rammetillatelse.

Klage på vedtak fra Nordland Fylkeskommune v/Kulturminner – utdrag fra klager er i kursiv. (hele

klagen ligger som vedlegg til saken)

Fylkeskommunen vurderer at tiltaket, slik det framgår av søknaden, er i strid med reguleringsplanen for Jakobsbakken (planid: 2007012). Fellesbestemmelsene i reguleringsplanen sier at: opprinnelige tegninger eller annen dokumentasjon som viser opprinnelig utseende skal legges til grunn. Ved ethvert tiltak som berører bygningers fasade, skal fasadens form og utseende enten opprettholdes som nå eller tilbakeføres til en tidligere tilstand. Der dokumentasjon på opprinnelig/tidligere utforming mangler, skal det tas utgangspunkt i tradisjonell bygningsutforming, materialbruk, overflatebehandling og fargesetting på stedet. Titanic var et bygg på 1 ½ etasje. En økning på en etasje vil derfor ikke være i tråd med fellesbestemmelsene i reguleringsplanen. Fylkeskommunen kan derfor ikke se at bygningen er godt tilpasset det eksisterende miljøet på Jakobsbakken og at den vil skille seg ut fra dagens bebyggelse. En slik utforming er i strid med dagens kulturmiljøfaglig praksis som tilstreber tilpassing til eksisterende miljø.

Fylkesrådets konklusjon: En gjenoppføring av Titanic, som en del av det regionalt viktige kulturmiljøet på Jakobsbakken, vil være avgjørende for hvilket type bygningsmiljø og, i forlengelse, kulturmiljø Jakobsbakken vil være i framtiden. Den historiske fortellingen om gruvedriften og om menneskene som bodde og jobbet der er områdets viktigste verdi. Ved å tillate høyere bebyggelse som ikke er tilpasset kulturmiljøet det skal inn i, vil dette kunne være med på en framtidig reduksjon av Jakobsbakkens historiske og kulturmiljøfaglige verdier. Fylkeskommunen vurderer at presedenseffekten dette tiltaket vil ha på Jakobsbakken vil være utslagsgivende for hvor godt bevart kulturmiljøet vil være i framtiden.

På grunnlag av dette er vedtaket i strid med vesentlige regionale interesser, jf. Fylkesplan for Nordland, kap.8.2 d) og kap. 8.3 f)

d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.

f) Kulturminner og -miljø av stor lokal, regional eller nasjonal verdi skal sikres gjennom den kommunale planleggingen som en ressurs og grunnlag for kunnskapsutvikling, næringsutvikling, opplevelse av historisk

kontinuitet, stedsidentitet og aktiv bruk.

Klagen kan trekkes hvis bygget oppføres i tråd med tegningene fra 2016 eller 2019, eller dersom det i begrunnelsen og/eller premissene for vedtaket inntas formuleringer som tydeliggjør at dette nybygget er av en slik spesiell karakter at det ikke skaper presedens for Jakobsbakken men skal anses som et isolert tilfelle.

Kommentar:

Nye Titanic er i utgangspunktet relativt lik eks.vis Koppen i høyde, lengde og bredde. Koopen har også sokkel, 2 fulle etasjer, samt at det kan benyttes til næringsformål som herberge og bevertning. I tillegg finnes bygget Kabelvåg som har kjeller, 2 fulle etasjer og loft. Ingen av disse er høyde angitt, men utfra foto som ligger i plandokumentet så virker de å ha omtrentlig samme høyde, slik at Nye Titanic skiller seg ikke ut i så stor utstrekning fra disse 2 bygg.

Ang. presedens så er det som nevnt tidligere kun tomten hvor Titanic sto på som er avsatt til til "næringsbebyggelse eller herberge og bevertning." Det betyr at det ikke på noen omstendigheter kan etableres nye bygg med samme formål innenfor planområdet og dermed vil nye Titanic ikke skape presedens for gjeldende plan.

Svar på klagen fra Fjellfarer Eiendom AS - utdrag på svar er i kursiv. (hele brevet ligger som vedlegg til saken)

“Klage fra Jakobsbakken Fjellsenter.

I forhold til klage fra Jakobsbakken Fjellsenter, vi Fjellfarer AS bemerke:

- 1. Det er to planer som bestemmer den videre disponering av kulturminnet på Jakobsbakken (se foran). Vi konstaterer at Fjellsenteret ikke nevner kulturminneplanen fra 2019.*
- 2. Generelt fremmer Fjellsenteret en gjentakelse av synspunkter som har vært framført gjennom hele prosessen. Det fremmes her ikke noe nytt, og det påpekes heller ikke feil i saksprosessen. Klagegrunnlaget er derved basert på en uenighet.*
- 3. Fjellsenteret er uenig i Fauske kommunes vurdering av at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene. Fjellfarer mener det er planmyndighetens vurdering som her skal legges til grunn og at uenighet skal løses gjennom en politisk prosess.*
- 4. Forholdet til kulturfaglig myndighet kommenteres under kommentar til Nordland Fylkeskommune.*
- 5. Hva angår «intensjon og ånd» i reguleringsplanen, viser vi til det vi har nevnt foran.*
- 6. Forholdet til «presedens» kommenteres under Nordland Fylkeskommune.*
- 7. I bestemmelsen pkt 2.4.2 er det åpnet for kommersiell virksomhet (næringsvirksomhet - herberge overnatting).*
- 8. Forholdet til «en enhet» var muligens en aktuell problemstilling i 2012, men er neppe realiserbar i dag. En forsvarlig driftsøkonomi i et nybygg, stiller krav i forhold til volum. Et samarbeid er vanskelig i en situasjon der initiativ møtes av en part som fremmer bare fremmer klager.*

Fjellsenteret konkluderer med at:

«Jakobsbakken Fjellsenter fastholder med denne argumentasjon sitt syn om at planmyndigheten ikke skulle innvilget dispensasjon i denne søknaden, og dermed heller ikke skulle gitt rammetillatelse for dette bygget.»

Fjellsenteret fremsetter krav om oppsettende virkning etter Forvaltningslovens §42.

Fjellfarer mener at Fauske kommune bør se bort fra denne klagen, som er basert på en uenighet og ikke på faktafeil eller andre feil / manglende opplysninger i saksforelegget. Klagen tilfører denne saken ingen nye opplysninger, men gjentar bare argumenter som var kjent fra før.

Denne saken er grundig behandlet og belyst gjennom lang tid, og Fjellsenteret legger heller ikke fram konkrete mangler ved saksgangen som skulle tilsa en utsettelse. Det må stilles særlige krav til rask behandling av begjæringer om utsatt iverksetting ved klage og søksmål. Vi kan ikke se at det foreligger skjellig grunn til å kreve oppsettende virkning i denne saken. 3. Nordland fylkeskommune Fylkesråd for kultur, klima og miljø har den 29.03.2023 besluttet

Nordland fylkeskommune

Fylkesråd for kultur, klima og miljø har den 29.03.2023 besluttet å påklage vedtaket angående oppføring av Titanic. Fylkesråden viser til at:

«Titanic var et bygg på 1 ½ etasje. En økning på en etasje vil derfor ikke være i tråd med fellesbestemmelsene i reguleringsplanen. Fylkeskommunen kan derfor ikke se at bygningen er godt tilpasset det eksisterende miljøet på Jakobsbakken og at den vil skille seg ut fra dagens bebyggelse. En slik utforming er i strid med dagens kulturmiljøfaglige praksis, som tilstreber tilpassing til eksisterende miljø.»

Fjellfarers kommentar: Opprinnelig bygning – som brant i 1957 – var på 1,5 etasjer. Det er ikke gitt i reguleringsbestemmelsene §2.4.2. at det kreves at et nybygg skal være en kopi av det originale bygget. Det er her heller ikke gitt verken byggehøyder eller grad av tomteutnyttelse, noe som er helt vanlige krav i reguleringsplaner. Fjellfarer viser til pkt 1 og at omsøkte bygning er på 2,5 etasjer. Dette er en gjennomgående vanlig byggehøyde på Jakobsbakken og i Sulitjelma for øvrig, og er derved godt tilpasset bygningsmiljøet.

Fylkesråden viser også til Fylkesplanens bestemmelser:

«På grunnlag av dette er vedtaket i strid med vesentlige regionale interesser, jf. Fylkesplan for Nordland, kap.8.2 d) og kap. 8.3 f)

d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.

f) Kulturminner og -miljø av stor lokal, regional eller nasjonal verdi skal sikres gjennom den kommunale planleggingen som en ressurs og grunnlag for kunnskapsutvikling, næringsutvikling, opplevelse av historisk kontinuitet, stedsidentitet og aktiv bruk.»

Hva angår punkt d) vil Fjellfarer vise til foregående og at dette er ivaretatt.

Hva angår punkt f) viser Fjellfarer til Kulturminneplanen for Sulitjelma (2019). Vi finner det underlig at Regional Kulturminnemyndighet ikke nevner kulturminneplanen i sin klage. Fjellfarer bestrider at Titanic er i strid med Fylkesplanens bestemmelser.

Fylkesråden vedtak er slik:

«1. Som regional kulturmiljømyndighet, og med bakgrunn i vurderingen som fremgår i saken, påklager fylkesråd for kultur, klima og miljø vedtak om gjenoppføring av Titanic, Fauske kommune, jf. plan- og bygningsloven §1-9. 2.

Klagen kan trekkes hvis bygget oppføres i tråd med tegningene fra 2016 eller 2019, eller dersom det i begrunnelsen og/eller premissene for vedtaket inntas formuleringer som tydeliggjør at dette nybygget er av en slik spesiell karakter at det ikke skaper presedens for Jakobsbakken men skal anses som et isolert tilfelle.»

Fjellfarer er enig med Fylkesråden at det bør tydeliggjøres at dette nybygget er av en slik spesiell karakter at det ikke skaper presedens for Jakobsbakken men skal anses som et isolert tilfelle. Dette kan gjøres med en tilføyelse til Reguleringsplanens bestemmelser pkt 2.4.2. Forslagsvis:

«Et nybygg på Titanic-tomta som vedtatt i sak PLUT 018/23 er av en slik spesiell karakter at det ikke skaper presedens for Jakobsbakken men skal anses som et isolert tilfelle.»

4. Fortidsminneforeningen, Nordland avdeling.

Klagen fra Fortidsminneforeningen har mange likhetstrekk med klagen fra Jakobsbakken Fjellsenter (foran).

Fortidsminneforeningen konkluderer slik:

«I saken og vedtaket framkommer etter vårt syn ingen holdbare argument for å tilsidesette reguleringsplanens formål og innhold gjennom dispensasjon. Ulempene er etter vårt syn langt større enn fordelene. Vi klager derfor på vedtaket og ber om at vedtaket om rammetillatelse oppheves. Vi ber om at klagen gis oppsettende virkning.

Fjellfarer viser til sin kommentar til Jakobsbakken Fjellsenter (pkt 2).

5. Konklusjon

1. Fjellfarer ber om at Fauske kommune avviser klagen fra Jakobsbakken Fjellsenter, Nordland fylkeskommune og Fortidsminneforeningen.

Kommentar:

De fleste punktene som her er tatt utdrag fra er kommentert tidligere.

Saksbehandlers vurdering:

Kommunens ansvar og myndighet bør alltid være utgangspunktet for den videre utviklingen av Jakobsbakken. Kulturminner og –miljøer rundt kulturminner skal derfor danne en viktig del av grunnlaget alle private og offentlige tiltak vurderes opp mot, og nye elementer bør tilpasse seg stedets formspråk, men ikke dermed at nye bygg skal være en identisk kopi av det som sto på tomten tidligere.

Tiltakshaver har i dette tilfellet tilpasset Nye Titanic til stedet kvalitet og formspråk så lang det lar seg gjøre, j.fr byggene Koop og Kabelvåg som er 2 bygg som man kan sammenligne med, både i høyde, bredde og lengde.

Man må finne balansen mellom vern og nyskaping. Slik Jakobsbakken er i dag er det en plass av gammel gruvehistorie som må ivaretas, og det gjøres det med den eksisterende bebyggelse. Jakobsbakken er samtidig også blitt et turistplass med store muligheter for videreutvikling med flere besøkende både vinter som sommer. For å oppfylle dette er det viktig at det skapes noe nytt. Og det som skapes av ny næring må også gi økonomisk bærekraft for de som satser.

I dette spenningsforholdet ligger viktige føringer for Jakobsbakken og også til de vanlige konfliktene som er knyttet til gjeldende plan for Jakobsbakken.

Opgaven er å finne balansen mellom å ta vare på verdier av det gamle, samt å skape nye ny næring, samtidig som særpreg og funksjonsdyktighet ivaretas.

I dette tilfelle har Fjellfarer Eiendom gjort det, de bygge nytt i samme stil som flere av byggene på Jakobsbakken, men for å oppfylle ulike krav både til plan- og bygningsloven, TEK 17 og de krav som Arbeidstilsynet stiller, er det vanskelig å gjenskape tidligere Titanic.

Det er også viktig å vise skille mellom nytt og gammelt, men at det nye bygget er tuftet på de gamle byggene som er unike på Jakobsbakken.

Ingen av klagen som er innkommet bringer noe nye momenter inn i saken, og dermed tas ingen av disse til følge.

Konklusjon:

Saksbehandler vurderer at hensynene bak lovbestemmelsen og andre interesser ikke er tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det vurderes også at vedtaket ikke vil skape presedens for fremtidige nybygg.

Ut fra dette vurderes det videre at vedtak av 07.03.2023 i sak nr. 023/23 kan opprettholdes, og at klagen ikke tas til følge.

Ellen Beate Lundberg
kommunedirektør

Fra: Mona Mosti <mona@fjellfarer.no>
Sendt: mandag 10. april 2023 20.30
Til: Rune Reisænen
Kopi: Thor Åge; Jørn Eidissen; Benn Eidissen; Geir Wenberg; Ørjan -
Wenberg Fiskeoppdrett AS; Stein-Rune Fjærvoll; Erik Jensen Liland
Emne: Re: Klagene på vedtak - Titanic
Vedlegg: 2023-04-05 Titanic Klager. .pdf

Hei og vel overstått påske.

Viser til epost av 3.april og sender herved kommentarer/innspill til klagene som er kommet angående Titanic.

Med vennlig hilsen

Mona Mosti

Daglig leder

+47 41610812

mona@fjellfarer.no

www.jakobsbakkenmountainresort.com



3. apr. 2023 kl. 15:06 skrev Rune Reisænen
<rune.reisanen@fauske.kommune.no>:

Hei.

Vedlagt følger klagene som er kommet inn ang. vedtak Titanic. Om dere har kommentar til klagene så må jeg ha de i løpet av tirsdag 11 april slik at jeg får lest de, samt evt ført de inn i saksfremlegget.

Jeg blir å skrive saken ferdig i løpet av påsken, men jeg har da rom for å ta med evt gode kommentarer etc i saksfremlegget.

Ønske dere samtidig en riktig god påske.

Med vennlig hilsen

Rune Reisænen

Plan og næring

Tlf: 951 74666 | **Epost:** rune.reisanen@fauske.kommune.no

<image001.jpg>

Torggata 21 | Pb 93, 8201 Fauske | W: www.fauske.kommune.no | Kommune nr:
1841 | Org.nr: 972418021

<Klage på vedtak - Fjellsenter.pdf><Klage på vedtak - NFK.pdf><Klage på vedtak- Fortidsminneforeningen.pdf>

Titanic

Klage på vedtak i Fauske kommune PLUT 018/23 vedrørende:

119/1/429 – Innvilget Rammetillatelse for oppføring av nytt bygg - Titanic - Jakobsbakken, Fauske kommune, herunder dispensasjon fra områderegeringsplan Jakobsbakken 2012.

Ved klagefristens utløp foreligger tre klager:

- Jakobsbakken Fjellsenter 24.03.2023.
- Nordland Fylkeskommune, Fylkesråd for kultur, klima og miljø har den 29.03.2023 besluttet å påklage vedtaket.
- Fortidsminneforeningen, Nordland avdeling. 30.03.2023.

1. Generelt.

1.1. Bakgrunn for planarbeidet på Jakobsbakken.

Jakobsbakken gruve ble nedlagt i 1968. I hht til konsesjonen for gruvedriften ble selve gruveanlegget med heisanlegg, verksteder, sjeidehus, linbanestasjon mv revet. Linbanen ned til Sulitjelma via Sagmo ble også revet. Det mest synlige kulturminnet etter Jakobsbakken gruve er i dag heistårnet og den store gråbergtippen.

Selve boligområdet på Jakobsbakken skulle også rives, men Norsk Luthersk misjonssamband så muligheter for å benytte bygningsmassen i et nytt leirsted og kjøpte bygningsmassen. Imidlertid er det teknisk og økonomisk krevende å drive en bygningsmasse som ligger ca 600 moh, og de fleste bygningene ble etter hvert solgt til fritidsbruk. En god del av den eksisterende bygningsmassen er eldre bygninger som ble hentet utenfra og transportert opp til Jakobsbakken. Navn som Kapstø, Kabelvåg og Kåfjord bekrefter dette.

Interessen for fritidsboliger på Jakobsbakken vokste, og i 2009 påbegynte Statskog (grunneier) arbeidet med en reguleringsplan. Dette medførte en lang prosess der reguleringsplanen ble endelig vedtatt i 2012. Reguleringsplanen framstår i dag som et kompromiss mellom flere kryssende interesser, og er uklar i forhold til kritiske elementer som byggehøyder, tomteutnyttelsesgrad mv.

Etter 1968 har det økonomiske grunnlaget (gruvedrifta) for Jakobsbakken falt bort. Bevaringen og driften av kulturminnet Jakobsbakken har derved i all hovedsak vært ivaretatt av private (eiere av fritidsboliger, Jakobsbakken Fjellsenter og Fjellfarer).

I dag er fortsatt de fleste bygningene i mer eller mindre godt hold, men bygninger som er gått ut av bruk (Stallen mv) preges av forfall. Huset Festiviteten kollapset under snøvinteren i 2017 og har siden ikke vært gjenoppbygd. Fjellfarer frykter at vi vil se et ytterligere forfall på Jakobsbakken i årene som kommer dersom det ikke etableres nytt grunnlag for samfunnsliv på stedet.

1.2. Planer som omfatter Jakobsbakken

Det er to planer som bestemmer bruk av Jakobsbakken; Reguleringsplanen fra 2012 og Kulturminneplanen fra 2019. Begge disse planene er utarbeidet etter prosedyrene i Plan og bygningsloven og er derved rettskraftige. Fjellfarer har forholdt seg lojalt til begge disse planene.

Reguleringsplanen har som mål å ivareta bygningsmiljøet på Jakobsbakken i hovedsak slik det var fram til 1968 da gruvedriften ble nedlagt. Ut fra gamle bilder fra Jakobsbakken, ser man at dette miljøet er mye forandret. For det første er alle anlegg tilknyttet gruvedriften fjernet. For det andre er et tidligere åpent landskap / kulturbeite nå igjengrodd av skog og kratt. For det tredje er hovedtyngden av bygningsmassen nå mer enn 100 år gammel, og dette setter sitt preg.

Reguleringsplanen angir ikke byggehøyder – heller ikke på Titanic-tomta. Etter Fjellfarers syn er det tvilsomt om bygningsmyndigheten har tilstrekkelig lovhjemmel i reguleringsplanen til å kunne nekte bygging av Titanic etter omsøkte plan med to etasjer. To etasjer er innenfor gjeldende byggeskikk på Jakobsbakken, der de fleste bygninger er 2 til 2,5 etasjer høye. Eksempler på dette er Kåfjord og Kabelvåg.

En grunntanke for reguleringsplanarbeidet var å etablere Sulitjelma / Jakobsbakken som et internasjonalt kulturminne etter inspirasjon fra Røros. Imidlertid har reguleringsplanen ikke utløst økonomisk / teknisk bistand fra viktige kulturinstitusjoner som Bergverksmuseet, Riksantikvaren, Kulturminnefondet eller Nordland fylkeskommune.

Etter Fjellfarers syn har Reguleringsplanen (2012) ikke ivaretatt den tekniske og økonomiske realiteten som oppsto på Jakobsbakken etter nedleggelsen av gruva og samfunnslivet som fulgte av gruvedriften. Sentrale kulturmyndigheter har ikke tatt ansvar for dette viktige kulturminnet, men overlatt kulturminnet til privat økonomi og initiativ. Reguleringsplanens fokus på å bevare et samfunnsliv som ikke lenger eksisterer, er derfor feil innrettet. Reguleringsplanen burde ha vært revidert ut fra dagens realiteter for å bevare dette viktige kulturminnet i en moderne kontekst, der fjellturisme, friluftsliv, fritidsbruk og innfallsport til Nasjonalparken danner det nye grunnlaget for samfunnsliv og videre bærekraftig utvikling.

Kulturminneplanen legger til grunn et «vern gjennom bruk» gjennom tiltak:

«Bygningenes status bør vurderes i samråd med eiere. Tiltak som kan sikre aktivitet og initiativ blant private eiere i området bør oppmuntres og utvikles.» Vi viser her til kulturminneplanens kap 4.9.

Vi viser også til handlingsdelen – spesielt kap 5.2.5.: Hensynssone Jakobsbakken:

Det vises til kapittel 4.9. Dette er det kulturminnet som har størst utviklingspotensial i forhold til reiseliv / friluftsliv / fjellturisme.

Etter Fjellfarers syn vil det være innenfor kulturminneplanen og i samsvar med reguleringsplanen å oppføre et nybygg på to etasjer på Titanic-tomta. Dette vil kunne sikre Jakobsbakken tilstrekkelig kapasitet til å ta vare på en økende interesse for området, og samtidig gi et grunnlag for å skape aktivitet og samfunnsliv gjennom et «vern gjennom bruk» i samsvar med Kulturminneplanen.

2. Klage fra Jakobsbakken Fjellsenter.

I forhold til klage fra Jakobsbakken Fjellsenter, vi Fjellfarer AS bemerke:

1. Det er to planer som bestemmer den videre disponering av kulturminnet på Jakobsbakken (se foran). Vi konstaterer at Fjellsenteret ikke nevner kulturminneplanen fra 2019.

2. Generelt fremmer Fjellsenteret en gjentakelse av synspunkter som har vært framført gjennom hele prosessen. Det fremmes her ikke noe nytt, og det påpekes heller ikke feil i saksprosessen. Klagegrunnlaget er derved basert på en uenighet.
3. Fjellsenteret er uenig i Fauske kommunes vurdering av at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene. Fjellfarer mener det er planmyndighetens vurdering som her skal legges til grunn og at uenighet skal løses gjennom en politisk prosess.
4. Forholdet til kulturfaglig myndighet kommenteres under kommentar til Nordland Fylkeskommune.
5. Hva angår «intensjon og ånd» i reguleringsplanen, viser vi til det vi har nevnt foran.
6. Forholdet til «presedens» kommenteres under Nordland Fylkeskommune.
7. I bestemmelsen pkt 2.4.2 er det åpnet for kommersiell virksomhet (næringsvirksomhet - herberge overnatting).
8. Forholdet til «en enhet» var muligens en aktuell problemstilling i 2012, men er neppe realiserbar i dag. En forsvarlig driftsøkonomi i et nybygg, stiller krav i forhold til volum. Et samarbeid er vanskelig i en situasjon der initiativ møtes av en part som fremmer bare fremmer klager.

Fjellsenteret konkluderer med at:

«Jakobsbakken Fjellsenter fastholder med denne argumentasjon sitt syn om at planmyndigheten ikke skulle innvilget dispensasjon i denne søknaden, og dermed heller ikke skulle gitt rammetillatelse for dette bygget.»

Fjellsenteret fremsetter krav om oppsettende virkning etter Forvaltningslovens §42.

Fjellfarer mener at Fauske kommune bør se bort fra denne klagen, som er basert på en uenighet og ikke på faktafeil eller andre feil / manglende opplysninger i saksforelegget. Klagen tilfører denne saken ingen nye opplysninger, men gjentar bare argumenter som var kjent fra før.

Denne saken er grundig behandlet og belyst gjennom lang tid, og Fjellsenteret legger heller ikke fram konkrete mangler ved saksgangen som skulle tilsi en utsettelse. Det må stilles særlige krav til rask behandling av begjæringer om utsatt iverksetting ved klage og søksmål. Vi kan ikke se at det foreligger skjellig grunn til å kreve oppsettende virkning i denne saken.

3. Nordland fylkeskommune

Fylkesråd for kultur, klima og miljø har den 29.03.2023 besluttet å påklage vedtaket angående oppføring av Titanic. Fylkesråden viser til at:

«Titanic var et bygg på 1 ½ etasje. En økning på en etasje vil derfor ikke være i tråd med fellesbestemmelsene i reguleringsplanen. Fylkeskommunen kan derfor ikke se at bygningen er godt tilpasset det eksisterende miljøet på Jakobsbakken og at den vil skille seg ut fra dagens bebyggelse. En slik utforming er i strid med dagens kulturmiljøfaglige praksis, som tilstreber tilpassing til eksisterende miljø.»

Fjellfarers kommentar: Opprinnelig bygning – som brant i 1957 – var på 1,5 etasjer. Det er ikke gitt i reguleringsbestemmelsene §2.4.2. at det kreves at et nybygg skal være en kopi av det originale bygget. Det er her heller ikke gitt verken byggehøyder eller grad av tomteutnyttelse, noe som er helt vanlige krav i reguleringsplaner. Fjellfarer viser til pkt 1 og at omsøkte bygning er på 2,5 etasjer. Dette er en gjennomgående vanlig byggehøyde på Jakobsbakken og i Sulitjelma for øvrig, og er derved godt tilpasset bygningsmiljøet.

Fylkesråden viser også til Fylkesplanens bestemmelser:

«På grunnlag av dette er vedtaket i strid med vesentlige regionale interesser, jf. Fylkesplan for Nordland, kap.8.2 d) og kap. 8.3 f)

d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.

f) Kulturminner og -miljø av stor lokal, regional eller nasjonal verdi skal sikres gjennom den kommunale planleggingen som en ressurs og grunnlag for kunnskapsutvikling, næringsutvikling, opplevelse av historisk kontinuitet, stedsidentitet og aktiv bruk.»

Hva angår punkt d) vil Fjellfarer vise til foregående og at dette er ivaretatt.

Hva angår punkt f) viser Fjellfarer til Kulturminneplanen for Sulitjelma (2019). Vi finner det underlig at Regional Kulturminnemyndighet ikke nevner kulturminneplanen i sin klage. Fjellfarer bestrider at Titanic er i strid med Fylkesplanens bestemmelser.

Fylkesråden vedtak er slik:

«1. Som regional kulturmiljømyndighet, og med bakgrunn i vurderingen som fremgår i saken, påklager fylkesråd for kultur, klima og miljø vedtak om gjenoppføring av Titanic, Fauske kommune, jf. plan- og bygningsloven §1-9.

2. Klagen kan trekkes hvis bygget oppføres i tråd med tegningene fra 2016 eller 2019, eller dersom det i begrunnelsen og/eller premissene for vedtaket inntas formuleringer som tydeliggjør at dette nybygget er av en slik spesiell karakter at det ikke skaper presedens for Jakobsbakken men skal anses som et isolert tilfelle.»

Fjellfarer er enig med Fylkesråden at det bør tydeliggjøres at dette nybygget er av en slik spesiell karakter at det ikke skaper presedens for Jakobsbakken men skal anses som et isolert tilfelle.

Dette kan gjøres med en tilføyelse til Reguleringsplanens bestemmelser pkt 2.4.2. Forslagsvis:

«Et nybygg på Titanic-tomta som vedtatt i sak PLUT 018/23 er av en slik spesiell karakter at det ikke skaper presedens for Jakobsbakken men skal anses som et isolert tilfelle.»

4. Fortidsminneforeningen, Nordland avdeling.

Klagen fra Fortidsminneforeningen har mange likhetstrekk med klagen fra Jakobsbakken Fjellsenter (foran).

Fortidsminneforeningen konkluderer slik:

«I saken og vedtaket framkommer etter vårt syn ingen holdbare argument for å tilsidesette reguleringsplanens formål og innhold gjennom dispensasjon. Ulempene er etter vårt syn langt større enn fordelene. Vi klager derfor på vedtaket og ber om at vedtaket om rammetillatelse oppheves. Vi ber om at klagen gis oppsettende virkning.»

Fjellfarer viser til sin kommentar til Jakobsbakken Fjellsenter (pkt 2).

5. Konklusjon

1. Fjellfarer ber om at Fauske kommune avviser klagen fra Jakobsbakken Fjellsenter, Nordland fylkeskommune og Fortidsminneforeningen.

Jakobsbakken 10.4.23

Fjellfarer Eiendom AS.



Fortidsminneforeningen

Nordland avdeling

Fauske kommune
postmottak@fauske.kommune.no

30. mars 2023

KLAGE PÅ VEDTAK SAK 119/1/429 RAMMETILLATELSE FOR NYTT BYGG PÅ JAKOBSBAKKEN

Vi viser til vedtak i Plan- og utviklingsutvalget 7. mars 2023.

Vi vil med dette klage på vedtaket.

Reguleringsplanens formål er å bevare Jakobsbakken slik den var bygd fram til 1968:

«Formålet med planen er at det bygnings- og anleggsmessige miljøet på Jakobsbakken i størst mulig grad skal ivaretas. Området foreslås regulert til kulturelt bevaringsområde basert på slik det var i årene frem til 1968, da gruvedriften på Jakobsbakken ble nedlagt».

Planens fellesbestemmelser gjenspeiler klart planens formål om å bevare bygningsmiljøet med sin egenart og variasjon slik det framsto fram til 1968.

Fellesbestemmelsene angir detaljert og spesifikt hvordan eventuelle nybygg kan oppføres. Det skal skje som kopi av tidligere bebyggelse, på et dokumentert grunnlag. Planen gir strenge føringer for lokalisering, orientering, volum, materialbruk og detaljering:

- Opprinnelige tegninger eller annen dokumentasjon som viser opprinnelig utseende skal legges til grunn ved utvendige forandringsarbeider. Der slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, legges beskrivelsene av de enkelte bygninger, slik de fremgår av bestemmelsene nedenfor, til grunn.
- Ved ethvert tiltak som berører bygningers fasade, skal fasadens form og utseende enten opprettholdes som nå eller tilbakeføres til en tidligere tilstand. Tiltakshaver skal så langt det er mulig dokumentere hvordan bygningen tidligere har sett ut, og hvordan bygningsdetaljer har vært utført. Dette legges til grunn for gjennomføring av det nye tiltaket. Der dokumentasjon på opprinnelig/tidligere utforming mangler, skal det tas utgangspunkt i tradisjonell bygningsutforming, materialbruk, overflatebehandling og fargesetting på stedet.

Bygningen som tidligere stod på denne tomten er vel dokumentert. Den var i en etasje og hadde en fasade typisk for sin tid, eksempelvis med tidstypiske vindu og andre fasadeelementer slik som reguleringsplanens fellesbestemmelser også omtaler.

Den nye bygningen som planlegges bygd bryter helt åpenbart med den bygningen som sto her før, og med planens bestemmelser:

- Den er vesentlig høyere enn den som sto her tidligere, og inneholder nå tre etasjer, mens den gamle bygningen var bygd i en etasje.
- Den er også bredere. Argumentet for at det bygges bredere er at bygging i dag må følge modulsystemet. Det er verken faglig eller formelt grunnlag for et slikt argument.
- En dominerende glassfasade i den ene gavlen bryter helt med utførelsen av det påståtte historiske forbildet, og med reguleringsplanens bestemmelser.
- Vinduene har en moderne form og følger verken i inndeling eller utførelse planens bestemmelser
- Taket planlagt med en knekk i takflaten, også det et nytt og fremmed element i miljøet.
- Taket framstår i tegningene med en moderne tekking som etter reguleringsplanens bestemmelser ikke kan tillates.

Kommunedirektøren skriver i sin innstilling til Plan- og miljøutvalget:

«I dette tilfelle er hensynet til gjeldende plan ivaretatt. Bygget som det søkes rammetillatelse for skiller seg ikke nevneverdig ut fra den øvrige bebyggelsen som finnes på Jakobsbakken i 2 fulle etasjer. Det er flere bygg med 2 fulle etasjer og samme bredde. I et miljø som Jakobsbakken er det viktig at hovedtrekkene på det som bygges nytt er så lik som mulig eksisterende, men det er ikke, og bør heller ikke være kopier, det bør være slik at det som bygges nytt skiller seg fra det eksisterende, slik at man ser at det er et nytt bygg».

Dette er altså del av kommunedirektørens argumentasjon for å innvilge dispensasjon. Kommunedirektøren hevder altså at hensynet til gjeldende plan er ivaretatt, samtidig som det bør være slik at det som bygges nytt skiller seg fra eksisterende. Dette er jo i seg selv en interessant vurdering og diskusjon. Imidlertid er det slik at denne reguleringsplanen nettopp ikke åpner for dette. Ny bebyggelse skal så langt som mulig bygges på et dokumentert grunnlag og i tråd med eksisterende bebyggelse. Etter vårt syn viser dette at vedtaket bygger på feil premisser, altså at hensynet til planen ikke er ivaretatt.

Vi viser også til planens bestemmelser Pkt 2.4.2 FrB/HB-31-Titanic. Her heter det at «På grunnmuren etter Titanic tillates det oppføring av en bygning». I reguleringsplanen er det angitt en grunnmurstegning, med eksakte mål for bygningens utstrekning. Vi oppfatter at dette, sett i sammenheng med formuleringen «På grunnmuren etter Titanic...», betyr at en ny bygning skal ha denne utstrekningen, og ikke bygges større.

Det planlagte nybygget har etter vår vurdering en vesentlig negativ innvirkning på Jakobsbakkens samlede kulturmiljøverdi.

Kulturmiljøverdiene er omfattet av bærekraftmålene. Jakobsbakken har som gruvelandsby i fjellet i Arktis en sjeldenhetsverdi og opplevelsesverdi som strekker seg langt ut over lokalsamfunnet. Stedet har verdi både nasjonalt og internasjonalt. Vi tror også at en reiselivsnæring som bygger på og ikke bryter med disse verdiene har større økonomisk bærekraft over tid. Vedtaket som Fauske kommune har gjort innebærer å redusere kulturmiljøverdiene, og redusere mulighetene for en bærekraftig og forsvarlig utvikling.

Vedtaket om å innvilge rammetillatelse bryter klart med planens formål som er å bevare Jakobsbakken slik den framsto i 1968.

I saken og vedtaket framkommer etter vårt syn ingen holdbare argument for å tilsidesette reguleringsplanens formål og innhold gjennom dispensasjon.

Ulempene er etter vårt syn langt større enn fordelene.

Vi klager derfor på vedtaket og ber om at vedtaket om rammetillatelse oppheves.

Vi ber om at klagen gis oppsettende virkning.

For Fortidsminneforeningen

Arnstein Brekke

Leder

Fra: Nordland avdeling <nordland@fortidsminneforeningen.no>
Sendt: torsdag 30. mars 2023 23.32
Til: Postmottak
Kopi: Post NFK
Emne: Klage i sak 119/1/429 Jakobsbakken
Vedlegg: Klage på vedtak.pdf

Oversender klage på vedtak fra Fortidsminneforeningen Nordland avdeling

Fauske Kommune
Postboks 93
8201 FAUSKE

Deres ref.:
23/4750

Deres dato:
10.03.2023

Vår ref.:
23/398-7
23/41948

Vår dato:
30.03.2023

Klage på vedtak - Titanic - Jakobsbakken - Fauske kommune.

Nordland fylkeskommune viser til melding om vedtak med rammetillatelse og dispensasjon for oppføring av Titanic på Jakobsbakken, Fauske kommune. Fylkeskommunen mottok vedtaket 15.03.2023 og har klagefrist fra denne dato, det vil si at klagefristen er 05.04.2023.

Fylkesråd for kultur, klima og miljø har den 29.03.2023 besluttet å påklage vedtaket angående oppføring av Titanic.

Fylkesrådets vedtak om klage:

Titanic ble bygd i 1912 og var oppkalt etter skipet Titanic. Bygget brant ned på 1950-tallet, hvor det kun står en grunnmur igjen. Bygget var en del av bygningsmiljøet på Jakobsbakken i Sulitjelma, som er vurdert til å ha høy regional kulturmiljøverdi, blant annet på grunn av hvor godt bevart kulturmiljøet er. Det ble vedtatt en reguleringsplan for Jakobsbakken i 2008, sist revidert i 2012, hvor «hensikten med planen er å legge opp retningslinjer for gjenoppbygging/tilbakeføring av Jakobsbakken slik det var i tiden frem til 1968, da gruedriften på Jakobsbakken ble nedlagt.» Reguleringsplanen må derfor oppfattes som en verneplan. Fylkeskommunen har vært sterkt involvert på Jakobsbakken, som en del av Sulitjelma, blant annet med registrering av kulturminner og innvilging av tilskudd.

Gjennom møter og diskusjoner med kommunen og tiltakshaver i 2016, godtok fylkeskommunen en glassvegg slik det framstår i tegninger fra 2016 og 2019. Dette kunne aksepteres av fylkeskommunen da andre aspekter ved bygget ga det andre positive kvaliteter, blant annet ved bruk av massivtre. Disse kvalitetene har forsvunnet både i 2019 og i de siste planene fra 2021. Disse endringene, sammen med den nye fulle etasjen, har omgjort det aksepterte bygget fra 2016 og 2019 til noe som fylkeskommunen som kulturmiljømyndighet ser negativt på. I tillegg framstår også den aksepterte glassveggen som mer massiv med 2 ½ etasje framfor med 1 ½ etasje.

Fylkesrådets vurdering

Det har blitt gitt to rammetillatelser for gjenoppføring av Titanic, henholdsvis i 2016 og 2021. Rammetillatelsen fra 2021 ble påklaget, da de nye tegningene av bygget ikke hadde blitt oversendt naboer eller fylkeskommunen på høring. Vedtaket ble dermed opphevet og en ny søknad ble oversendt kommunen og på høring hos fylkeskommunen i 2022/2023. Fylkeskommunen frarådet godkjenning av tiltaket slik det forelå i søknaden i brev 31.01.2023 og 10.02.2023. Kommunen fattet et vedtak med rammetillatelse 07.03.2023.

Adresse:
Postmottak
Fylkeshuset
8048 Bodø

Besøksadresse:
Prinsensgate 100
Org.nr.:
964 982 953

Telefon:
75650000
E-post:
post@nfk.no

Samfunnsutvikling
Kulturminner
Grethe Kvam Vorvik
Tlf.: 75650904

Fylkeskommunen vurderer at tiltaket, slik det framgår av søknaden, er i strid med reguleringsplanen for Jakobsbakken (planid: 2007012). Fellesbestemmelsene i reguleringsplanen sier at:

opprinnelige tegninger eller annen dokumentasjon som viser opprinnelig utseende skal legges til grunn.

Ved ethvert tiltak som berører bygningers fasade, skal fasadens form og utseende enten opprettholdes som nå eller tilbakeføres til en tidligere tilstand.

Der dokumentasjon på opprinnelig/tidligere utforming mangler, skal det tas utgangspunkt i tradisjonell bygningsutforming, materialbruk, overflatebehandling og fargesetting på stedet.

Titanic var et bygg på 1 ½ etasje. En økning på en etasje vil derfor ikke være i tråd med fellesbestemmelsene i reguleringsplanen. Fylkeskommunen kan derfor ikke se at bygningen er godt tilpasset det eksisterende miljøet på Jakobsbakken og at den vil skille seg ut fra dagens bebyggelse. En slik utforming er i strid med dagens kulturmiljøfaglig praksis som tilstreber tilpassing til eksisterende miljø.

Det vurderes at en godkjenning av det nye Titanic vil ha en uheldig presedenseffekt for resten av Jakobsbakken og de kulturmiljøverdiene som ligger der. Nybygget skal være en del av det framtidige Jakobsbakken som fortsatt skal vise de historiske linjene tilbake til da det var gruvedrift i området. Fylkeskommunen vurderer at oppføringen av dette tiltaket vil kunne medføre flere lignende prosjekter på Jakobsbakken, som til slutt vil kunne drastisk endre og redusere eller fjerne områdetets verneverdi. Ved å tillate det nye Titanic, slik det fremgår av tegningene fra 2021, vil dette åpne opp for en betydelig ombygging av Jakobsbakken. Fauske kommune og Sulitjelma vil dermed miste sitt beste bevarte kulturmiljø etter gruvedriften, som kjennetegnet Sulitjelma i så mange år.

Fylkesrådets konklusjon:

En gjenoppføring av Titanic, som en del av det regionalt viktige kulturmiljøet på Jakobsbakken, vil være avgjørende for hvilket type bygningsmiljø og, i forlengelse, kulturmiljø Jakobsbakken vil være i framtiden. Den historiske fortellingen om gruvedriften og om menneskene som bodde og jobbet der er områdetets viktigste verdi. Ved å tillate høyere bebyggelse som ikke er tilpasset kulturmiljøet det skal inn i, vil dette kunne være med på en framtidig reduksjon av Jakobsbakkens historiske og kulturmiljøfaglige verdier. Fylkeskommunen vurderer at presedenseffekten dette tiltaket vil ha på Jakobsbakken vil være utslagsgivende for hvor godt bevart kulturmiljøet vil være i framtiden.

På grunnlag av dette er vedtaket i strid med vesentlige regionale interesser, jf. Fylkesplan for Nordland, kap.8.2 d) og kap. 8.3 f)

d) By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.

f) Kulturminner og -miljø av stor lokal, regional eller nasjonal verdi skal sikres gjennom den kommunale planleggingen som en ressurs og grunnlag for kunnskapsutvikling, næringsutvikling, opplevelse av historisk kontinuitet, stedsidentitet og aktiv bruk.

Klagen kan trekkes hvis bygget oppføres i tråd med tegningene fra 2016 eller 2019, eller dersom det i begrunnelsen og/eller premissene for vedtaket inntas formuleringer som tydeliggjør at dette nybygget er av en slik spesiell karakter at det ikke skaper presedens for Jakobsbakken men skal anses som et isolert tilfelle.

Vedtakskompetanse

Det vises til Reglement for delegering av myndighet fra fylkesrådet, vedtatt i juni 2020 i sak 194/20. I punkt 3.30 fremgår det at «Myndighet til å påklage enkeltvedtak, dersom vedtaket direkte berører fylkeskommunens saksområde etter lovens §1-9, delegeres til vedkommende fylkesråd.»

Fylkesrådets vedtak

- 1. Som regional kulturmiljømyndighet, og med bakgrunn i vurderingen som fremgår i saken, påklager fylkesråd for kultur, klima og miljø vedtak om gjenoppføring av Titanic, Fauske kommune, jf. plan- og bygningsloven §1-9.*
- 2. Klagen kan trekkes hvis bygget oppføres i tråd med tegningene fra 2016 eller 2019, eller dersom det i begrunnelsen og/eller premissene for vedtaket inntas formuleringer som tydeliggjør at dette nybygget er av en slik spesiell karakter at det ikke skaper presedens for Jakobsbakken men skal anses som et isolert tilfelle.*

Med vennlig hilsen
Geir Davidsen
seksjonsleder for Kulturminner

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



8230 SULITJELMA

Rognan 24.03.2023

Til

Fauske kommune

Klage på vedtak i Fauske kommune PLUT 018/23 vedrørende:

119/1/429 – Innvilget Rammetillatelse for oppføring av nytt bygg - Titanic - Jakobsbakken, Fauske kommune, herunder dispensasjon fra områdereguleringsplan Jakobsbakken 2012.

KLAGE PÅ ENKELTVEDTAK - MED KRAV OM OPPSETTENDE VIRKNING

Det vises til PLUT-vedtak 018/23 datert 07.03.2023.

Jakobsbakken Fjellsenter AS leverte merknader i saken etter mottatt nabovarsel den 05.07.2022. Foreliggende PLUT-vedtak 018/23 har direkte betydning for nabo Jakobsbakken Fjellsenter. Vi anser oss som part i saken, med ankerett.

Av postliste for Fauske kommune fremkommer det at vedtaket er forkynt for søker den 09.03.2023. Med henvisning til Forvaltningsloven (FVL) §28 og §2 leveres herved vår klage i saken, innlevert innen fristen på 3 uker fra det tidspunktet hvor vedtaket er gjort kjent for søker.

Vår klage medfører at det ikke skulle vært gitt dispensasjon fra reguleringsplanen for Jakobsbakken 2012 i denne søknaden, og at rammetillatelsen dermed heller ikke skal innvilges.

Med henvisning til at vedtaket kan ha vidtrekkende konsekvenser for både søker og klager dersom tiltaket settes ut i livet før klagen er behandlet, bes det her samtidig om oppsettende virkning (FVL §42).

OPPSUMMERING

Begrunnelsen for vår klage er grundig redegjort for videre i dette dokumentet.

Jakobsbakken Fjellsenter kan ikke se at Fauske kommune sin konklusjon og påstand i forhold til bestemmelsene i reguleringsplanens §2.2 og §2.4.2, om at fordelene med å gi dispensasjon er langt større enn ulempene, kan være riktig. Fra vår side anses saksbehandlingen i så måte mer å være villedende enn veiledende overfor politikerne som har behandlet og gjort vedtak i sak PLUT 018/23.

Til klagen henfører vi blant annet følgende oppsummering:

- Tilråding fra kulturminnefaglige instanser er underlagt en meget begrenset vurdering og er ikke tatt til følge på noe vis
- Intensjon og ånd i reguleringsplanen er ikke fulgt opp
- Statsforvalterens synpunkter i nær beslektet sak med vedtak pr. 24.02.2022 er ikke vurdert
- Vurdering av presedens er meget kortfattet beskrevet
- Forholdet til kommersiell virksomhet er etter vårt syn blitt for fremtredende i vurderingene av fordeler
- Bestemmelsene i §2.4.2 synes ikke å være sett i sammenheng med bestemmelsen i reguleringsplanens prosessbegrep «*nedenfor*», slik dette er benyttet i §2.2
- Hensynet til bestemmelsen «*én enhet*» i §2.4.2 er ikke vurdert i saksbehandlingen

Jakobsbakken Fjellsenter er av den formening at vedtaket til PLUT i denne saken bør omstøtes av PLUT. Om så ikke skjer skal saken oversendes til Statsforvalteren for avgjørelse. Et vedtak i en så prinsipielt viktig sak basert på reguleringsplanen 2012 for Jakobsbakken, må etter vårt syn stå fjellstøtt.

BEGRUNNELSE

1. Klage ifht bestemmelsene i reguleringsplanens §2.2

- *Opprinnelige tegninger eller annen dokumentasjon som viser opprinnelig utseende skal legges til grunn ved utvendige forandringsarbeider. Der slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, legges beskrivelsene av de enkelte bygninger, slik de fremgår av bestemmelsene nedenfor, til grunn.*
- *Ved ethvert tiltak som berører bygningers fasade, skal fasadens form og utseende enten opprettholdes som nå eller tilbakeføres til en tidligere tilstand. Tiltakshaver skal så langt det er mulig dokumentere hvordan bygningen tidligere har sett ut, og hvordan bygningsdetaljer har vært utført. Dette legges til grunn for gjennomføring av det nye tiltaket.*

Høringsbrev fra Nordland fylkeskommune

I høringsbrev fra Nordland fylkeskommune v/seksjon for kulturminner datert 31.01.2023, anmerkes det at: «*Fylkeskommunen stiller seg kritisk til den omsøkte utformingen av nye Titanic, da den bryter både med hvordan den originale bygningen så ut og byggeskikken på Jakobsbakken. Fylkeskommunen som kulturminnemyndighet har allerede strukket seg langt i denne saken og vil sterkt fraråde godkjenning av dette forslaget. Vi ber kommunen også vurdere presedenseffekten en godkjenning av dette prosjektet vil ha på det resterende kulturmiljøet på Jakobsbakken*».

Videre anmerkes det i brev fra samme, datert 10.02.2023, at: «*Fylkeskommunen vil sterkt fraråde at det gis dispensasjon og viser til vår uttalelse i brev av 31.01.2023*».

Intensjon og ånd i reguleringsplanen

Jakobsbakken Fjellsenter vil på sin side videre fremheve at intensjonen og ånden i reguleringsplanen angis ved at Jakobsbakken skal være; sitat fra reguleringsplanen: «*et kulturelt bevaringsområde basert på slik det var i årene frem til 1968 da gruvedriften på Jakobsbakken ble nedlagt*» (§2.1). I forarbeidet til planen vil en også kunne finne en forståelse som fastholder at reglene som gjelder for «*oppføring*» også må gjelde for «*nybygg*» (PLU 069/12). Vi mener at den alternative forståelsen av intensjon og ånd i reguleringsplanen som tiltakshaver legger opp til i sin søknad, vil berøve området det helhetsinntrykk av et kulturminne fra 1968 som reguleringsplanen nettopp ønsker å bevare.

Opprinnelige tegninger og tilgjengelig dokumentasjon

Jakobsbakken Fjellsenter hevder at en kopi av byggetegninger for Titanic nr. 20, som var «tvilling» til Lasarettet nr. 19, er godt tilgjengelig. I forbindelse med byggesak PLU-112/16 bidro Jakobsbakken Fjellsenter med originale tegninger for nr. 19. Av denne tegningen ble det konstruert et Titanic-bygg med høyde over terrenget på 5.672 meter, angitt som 53 cm høyere enn «Titanic 2012». Omsøkte Titanic-bygg har en mønehøyde i front på 11 meter. Dette overstiger originalen med 70%. Om det likevel skulle være tvil om det foreligger originaltegninger eller annen dokumentasjon, må en kunne henvise til bestemmelsen i §2.2 der følgende formulering blir gjeldende: «...legges beskrivelsene av de enkelte bygninger, slik de fremgår av bestemmelsene nedenfor, til grunn». Nedenfor i reguleringsplanen er det i §2.4.2 for bygningen Titanic vist til et bilde fra ca. 1950 som da må legges til grunn. Utformingen av «nye-Titanic» bryter sterkt med disse bestemmelsene.

Statsforvalterens vedtak 24. august 2022

Det vises i denne forbindelse også til Statsforvalteren i Nordland sitt vedtak pr. 24.08.2022 (ref. 2022/3488), der det avslutningsvis skrives at: «...å trekke tilbake rammetillatelsen under henvisning til at søknaden ikke var fullstendig pga. feil ved varsling av naboer og høringspart, fremstår for statsforvalteren som skjønnsomt og nødvendig slik at gjenoppbygging av bygningen Titanic kommer i overensstemmelse med gjeldende plan for området. Etter vår oppfatning vil uttalelse fra Nordland fylkeskommunes kulturminneavdeling være avgjørende for om tiltaket skal godkjennes. Naboer skal også gis anledning til å uttale seg om tiltaket». Saksbehandlingen i Fauske kommune synes i svært liten grad å ha respektert uttalelsen fra Nordland fylkeskommunes kulturminneavdeling. Anmerkningen om naboer sin rett til å uttale seg, understreker etter vårt syn Fjellsenterets klagerett.

Vurdering av presedens

Jakobsbakken Fjellsenter vil også hevde at et positivt vedtak ifht å innvilge dispensasjon, for deretter å innvilge rammetillatelse for tiltaket, vil ha store konsekvenser i forhold til presedens for andre prosjekter som allerede ligger i pipeline på stedet, bl.a fra Fjellsenterets side. Disse forhold er også kommunisert i nabovarselet fra Fjellsenteret, samt til Nordland Fylkeskommune i møte den 18.01.2023. Forholdet til presedens skulle dermed være godt kjent for både Fauske kommune og fagmyndigheten på kulturminner. I planbeskrivelsen for reguleringsplanen 2012 sies det videre i kapittel 7 pkt. c at «*det vil kunne etableres inntil 71 fritidsboligenheter i eksisterende bebyggelse*». Etter Fjellsenterets oppfatning vil følgende bygg allerede i nær fremtid være aktuelle for vurderinger, og vil kunne få en alternativ utforming i tråd med «nye Titanic» dersom vedtaket blir stående:

- Festiviteten (Fjellsenteret)
- Stallen (Fjellsenteret)
- Hus 33 (Fjellfarer)
- Stallbrakkka (Privat)
- Vaskarhuset (Privat - brannskadet)

Saksbehandler i Fauske kommune sin utredning i forholdet til presedens er omtalt med en enkelt setning, uten grundigere argumentasjon: «*Det vil heller ikke gi konsekvenser for naboeiendommene*». Jakobsbakken Fjellsenter anser dette å være langt fra det en skulle forvente fra instansen, særlig sett i lys av at fagmyndigheten Nordland fylkeskommune kulturminner konkret etterlyser en vurdering av presedenseffekten.

Forholdet til kommersiell virksomhet

Fauske kommune sin saksbehandler fremsetter også følgende formulering i saksforberedelsene: «*Det søkes om oppføring av et nytt "Titanic". Det nye "Titanic er ulikt det gamle Titanic i forhold til høyde og lengde, men er like flere andre bygg på Jakobsbakken som har to fulle etasjer, og i så måte skiller det seg ikke noe nevneverdig fra de øvrige byggene som har to fulle etasjer. Saksbehandler vurderer at tiltaket ikke fører til forringelse av det eksisterende bygningsmiljøet på Jakobsbakken, og andre interesser blir heller ikke tilsidesatt i dette tilfelle. I dag finnes det allerede en eksisterende mur som er delvis rast sammen, den rives helt og bygges opp igjen, og på den*

måten får man en forskjønning av området som vil virke positivt på miljøet. Noe av det første man vil kunne møte når man kommer til Jakobsbakken er Nye Titanic'', et blikkfang som vil gi positive ringvirkninger for hele Jakobsbakken.» Fremstillingen synes i svært liten grad å være tuftet på kulturminnefaglige vurderinger, slik en skulle forvente blant annet i henhold til reguleringsplanens bestemmelser.

Saksbehandlingen i Fauske kommune

Saksbehandlingen i Fauske kommune fremsetter etter Jakobsbakken Fjellsenter sitt syn en argumentasjon som i for liten grad samsvarer med det en skulle forvente i forhold til kunnskap som på den ene siden ligger helt opp i dagen i høringstekster fra fagmyndighetene på kulturminner, og som på den andre siden lider på mangel av henvisninger til vurderinger i forhold lovverket, eksempelvis lov om kulturminner - en lov som må kunne sies å være sentral i denne saken, i tillegg til plan- og bygningsloven. En bred vurdering av *hensynet til andre interesser* synes derfor å være satt helt til side i saksbehandlingen.

Saksbehandlingen i Fauske kommune har videre etter vårt syn i liten grad svart inn merknader som Fjellsenteret har gitt i byggesaken. Dette gjelder blant annet forhold om saksbehandlingsregler ifht PBL sine bestemmelser om bruk av skjønn, og hvorvidt avvikene som er foreslått blir permanente eller ei. Saksbehandlingen har etter vårt syn i for stor grad nøyet seg med å bare kommentere vår oppsummering.

Forholdet til parkering er i saksbehandlingen avfeiet som et «konkurransmoment», noe som fra Fjellsenteret sin side heller er påpekt som en faktisk utfordring i forhold til allerede inngåtte avtaler i området. Jfr. også at det endelige vedtaket i PLUT-018/23 faktisk erkjenner at parkering er et forhold som faktisk må løses. I denne forbindelse vil Fjellsenteret i tillegg henlede oppmerksomheten til forarbeidene til reguleringsplan 2012, der Nordland fylkeskommune gjorde innsigelser nettopp på parkeringsforholdene, og hvor innsigelsene ble tatt til følge i planen. Jfr. protokoll fra PLU sak 069/12 22.05.2012 og kommunestyre sak 134/12 21.06.2012 side 4. Forhold som kommer i konflikt med dette bør etter vårt syn medføre rullering av reguleringsplanen.

2. Klage ifht bestemmelsen i reguleringsplanens §2.4.2

Tiltakshaver søker om dispensasjon med henvisning til følgende tekstutdrag i §2.4.2:

På grunnmuren etter Titanic tillates det oppføring av en bygning. Bygningen tillates innredet til næringsformål – herberge og bevertning.

Den fullstendige teksten i §2.4.2 lyder imidlertid slik:

På grunnmuren etter Titanic tillates det oppføring av en bygning. Bygningen tillates innredet til næringsformål – herberge og bevertning. Ved slik bruk kan hus nr. 7 (Saltdalsbrakkka), 9 (Villaen), 10 (Kooopen), 16 (Hjemmet), 18 (Kapstø), 19 (Lasarettet), 27 (Stallen) og 31Titanic) anses som én enhet.

Alternativt fritidsbolig med inntil 3 boligenheter.

§2.2 sin henvisning til «nedenfor» gjelder også for §2.4.2

Reguleringsplanen har i §2.4.2 tatt inn et bilde i figur 106 som viser «Titanic- fasade mot sørvest (ca. 1950)». Dette bildet formodes tatt med i den hensikt å påpeke at reguleringsplanen er av den forståelse at det er et slikt bygg som bevarer kulturminnet Jakobsbakken. Andre bygg tillates ikke oppført.

Hensynet til kommersielle interesse

Tiltakshaver søker om dispensasjon til å få bygge et bygg i to etasjer og kjeller. Dette grunngis med «mulighet til å få til en bærekraftig økonomi og rasjonell drift». Saksbehandlingen i Fauske kommune argumenterer videre med at det i de siste årene er satset stort på turisme i Sulitjelma og da spesielt på Jakobsbakken. Det avsluttes

med at «I dag er det en del vinterturisme på Jakobsbakken, og med nye Titanic vil dette kunne øke og gi ny verdiskaping». Jakobsbakken Fjellsenter vil hevde at det som Fauske kommune henviser til som *ønsket vinterturisme med ny verdiskaping*, ikke skal kunne legges til grunn for en dispensasjon etter plan og bygningsloven. Langt mindre er kommersielle private hensyn noe som skal vurderes med prioritet i forhold til lov om kulturminner.

Hensynet til bestemmelsene om «én enhet»

Jakobsbakken Fjellsenter vil fra sin side også påpeke at reguleringsplanen tillater at Titanic kan innredes til næringsformål - herberge og bevertning, men ved slik bruk kan de husene som i dag eies av NLM v/Fjellsenteret sees som «én enhet» sammen med Titanic. Ut over disse forhold regulerer også NLM sin festekontrakt med Statskog at «Norsk Luthersk Misjonssamband kan påregne å få stillet grunn til disposisjon for videre utbygging av Jakobsbakken etter nærmere avtale» (§8). Det er å formode at disse fakta (tinglyst 1969) kan ligge til grunn når reguleringsplanen anvender begrepet «næringsformål» i sammenheng med at det er NLM sine næringsbygg som er angitt som «én enhet». Jakobsbakken Fjellsenter vil hevde at det ville være å forvente at en dispensasjonssøknad for Titanic skulle gjelde punktet i § 2.4.2 fullt ut, også når det gjelder formuleringen «én enhet». Slik PLUT-vedtaket står nå så dispenseres det ikke fra §2.4.2 fullt ut. Vi anser dette som en feil både i søknad og saksbehandling, en feil som ikke var klargjort ved tidspunktet for nabovarsel i juni 2022, men som kom på et senere tidspunkt i dispensasjonssøknad 30.01.2023. Fjellsenteret har derfor vært avskåret fra å anmerke disse forhold tidligere.

Hensynet til grunnlag for politisk vedtak

Jakobsbakken Fjellsenter kan ikke at Fauske kommune sin konklusjon og påstand om at fordelene med å gi dispensasjon er langt større enn ulempene kan være riktig. Fra vår side anses saksbehandlingen i så måte mer å være villedende enn veiledende overfor politikerne som har behandlet og gjort vedtak i sak PLUT 018/23.

Jakobsbakken Fjellsenter fastholder med denne argumentasjon sitt syn at planmyndigheten ikke skulle innvilget dispensasjon i denne søknaden, og dermed heller ikke skulle gitt rammetillatelse for dette bygget.

Dersom det er feil eller mangler i vår klage som kan ha betydning for vurdering av klagen ber vi om veiledning ihht den alminnelige veiledningsplikten i FVL §11.

Mvh

For Jakobsbakken Fjellsenter AS


Kjell Krüger
Styreleder

Fra: fjellsenteret@jakobsbakken.no
Sendt: fredag 24. mars 2023 11.22
Til: Postmottak
Kopi: Rune Reisænen; kulturarv@gmail.com; geidav@nfk.no; steinar.aas@nord.no
Emne: Klage på vedtak Fauske kommune PLUT 018/23
Vedlegg: Klage på vedtak PLUT 018_23 om dispensasjon fra reguleringsplan Jakobsbakken og innvilget rammetillatelse for Titanic Sulitjelma.pdf

Til Fauske kommune

Jakobsbakken Fjellsenter AS sender herved Klage på vedtak i Fauske kommune PLUT 018/23 vedrørende: 119/1/429 – Innvilget Rammetillatelse for oppføring av nytt bygg - Titanic - Jakobsbakken, Fauske kommune, herunder dispensasjon fra områdereguleringsplan Jakobsbakken 2012.

Jakobsbakken Fjellsenter AS leverte merknader i saken etter mottatt nabovarsel den 05.07.2022. Foreliggende PLUT-vedtak 018/23 har direkte betydning for nabo Jakobsbakken Fjellsenter. Vi anser oss som part i saken, med ankerett.

Av postliste for Fauske kommune fremkommer det at vedtaket er forkynt for søker den 09.03.2023. Med henvisning til Forvaltningsloven (FVL) §28 og §2 leveres herved vår klage i saken, innlevert innen fristen på 3 uker fra det tidspunktet hvor vedtaket er gjort kjent for søker.

Vår klage medfører at det ikke skulle vært gitt dispensasjon fra reguleringsplanen for Jakobsbakken 2012 i denne søknaden, og at rammetillatelsen dermed heller ikke skal innvilges.

Med henvisning til at vedtaket kan ha vidtrekkende konsekvenser for både søker og klager dersom tiltaket settes ut i livet før klagen er behandlet, bes det her samtidig om oppsettende virkning (FVL §42).

Med henvisning til instanser som har gitt innspill i saksbehandlingen, sendes det her også kopi av klagen til

- Fauske kommune v/saksbehandler
- Fortidsminneforeningen avdeling Salten v/styreleder
- Nordland fylkeskommune v/ leder for Kulturminner i Nordland

Det bes om bekreftelse på at klagen er mottatt og kopi av vedtak i den videre saksgangen.

mvh
Jakobsbakken Fjellsenter AS

Kjell Krüger
styreleder

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 23/3302	
	Arkiv sakID.: 22/2458	Saksbehandler: Rune Reisænen
Sak nr.		Dato
018/23	Plan- og utviklingsutvalg	07.03.2023

119/1/429 - Søknad om Rammetillatelse for oppføring av nytt bygg - Titanic - Jakobsbakken, Fauske kommune

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra gjeldende områderegeringsplan med planid 1841-2007012 fra bestemmelsene 2.2 og 2.4.2

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 a og 20-3 innvilges rammetillatelse til oppføring av "Titanic" med et bebygd areal på ca. 210m², bruksareal på maks 545 m², mønehøyde front på 11 meter, og gjennomsnitt mønehøyde på 8,9.

Ved søknad om igangsettelse skal det foreligge en plan som viser hvordan parkeringsforholdene løses, samt utslippssøknad.

Plan- og utviklingsutvalg 07.03.2023:

Behandling:

Titanic - Forslag fra AP:, foreslått av Vegard Setså, FelleslistaArbeiderpartiet

Kommunedirektørens innstilling med følgende tilleggspunkt:

Det er viktig for Fauske kommune at reguleringsplanen for Jakobsbakken følges i størst mulig grad og at dispensasjonen for oppbygging av Titanic i en større form ikke skal skape presedens for fremtiden.

Med bakgrunn i at Titanictomten er den eneste ubebygde tomten som er regulert til næringsformål, herberge og bevertning, kan det forsvares et unntak fra reguleringsplanen med bakgrunn i næringsutvikling, uten at dette skal skape presedens. Andre ubebygde tomter er regulert til fritidsboliger og skal følge reguleringsplanen, det samme skal eksisterende bebyggelse på Jakobsbakken. Før bygging av Titanic skal planutvalget iht til § 2, pkt 2.2 i reguleringsplanen ha seg forelagt plan for blant annet materialvalg, vinduer, fargevalg samt plan for skifertak eller annen opprinnelig takteking. Ettersom det gis dispensasjon fra opprinnelig bygning, bes det settes opp et informasjonsskilt med bilde av gamle Titanic og bygningens historie. Det er viktig at informasjonsskiltet glir fint inn i miljøet på Jakobsbakken, slik at utformingen kan benyttes også i tilknytning til øvrig bebyggelse iht. reguleringsplanen. Skiltet skal godkjennes av planutvalget.

AP's forslag ble forkastet med 3 (1H, 2SP) mot 2 (2AP) stemmer.
Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

PLUT- 018/23 Vedtak:

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra gjeldende områdereguleringsplan med planid 1841-2007012 fra bestemmelsene 2.2 og 2.4.2

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 a og 20-3 innvilges rammetillatelse til oppføring av "Titanic" med et bebygd areal på ca. 210m², bruksareal på maks 545 m², mønehøyde front på 11 meter, og gjennomsnitt mønehøyde på 8,9.

Ved søknad om igangsettelse skal det foreligge en plan som viser hvordan parkeringsforholdene løses, samt utslippssøknad.

Vedlegg:

15.02.2023	Vi innvilger søknaden om samtykke, med vilkår - Kopi av brev til Fjellfarer Eiendom AS	1536619
13.02.2023	Uttalelse - Søknad om dispensasjon fra planbestemmelser til områderegulering for Jakobsbakken - oppføring av Titanic - Fauske kommune	1536277
08.02.2023	Anmodning om nabovarsel for nye Titanic på Jakobsbakken, eiendom 119/1/429	1535828
31.01.2023	Uttalelse - søknad om rammetillatelse for oppføring av nytt bygg - Titanic - Jakobsbakken 20 - Fauske kommune	1534689
31.01.2023	Rammetillatelse Fjellfarer Eiendom AS oppføring av nytt bygg Titanic – uttalelse vedrørende tilsvar på nabovarsel fra Jakobsbakken Fjellsenter AS	1534672
31.01.2023	Vedrørende arkivsakID 222458 Rammetillatelse Fjellfarer Eiendom AS oppføring av nytt bygg Titanic – uttalelse vedrørende tilsvar på nabovarsel fra Jakobsbakken Fjellsenter AS	1534673
30.01.2023	Søknad om dispensasjon fra planbestemmelser til områderegulering for Jakobsbakken i forbindelse med oppføring av Titanic	1534615
30.01.2023	Søknad om dispensasjon fra planbestemmelser til områderegulering for Jakobsbakken i forbindelse med oppføring av Titanic	1534616
04.01.2023	119/1/429 - Fjellfarer Eiendom AS - Foreløpig svar 2 angående søknad om rammetillatelse for oppføring av fjellstue Titanic - Jakobsbakken 20, Sulitjelma	1531773
05.01.2023	1191429 - Anmodning om uttalelse angående søknad om rammetillatelse for oppføring av nytt bygg - Titanic - Jakobsbakken 20, Sulitjelma	1531768
04.01.2023	Oversendelse av vedlegg til søknad om rammetillatelse	1531753
04.01.2023	Vedlegg1.Svar på nabovarsel fra Jakobsbakken Fjellsenter AS	1531755
04.01.2023	Fjellfarer Eiendom_Svar på innsigelse fra Jakobsbakken Fjellsenter	1531756
21.12.2022	1191429 – Fjellfarer Eiendom AS – Foreløpig svar angående søknad om rammetillatelse for oppføring av fjellstue Titanic - Jakobsbakken 20, Sulitjelma	1531027
20.12.2022	119/1/429 - Fjellfarer Eiendom AS - Søknad om rammetillatelse - Oppføring av fjellstue for overnatting og turisme	1530898
20.12.2022	2___Fjellfarer Eiendom AS -Svar på merknad fra Zdenek Dvorak.pdf	1530899
20.12.2022	4___Innvendiger fra JA-VEL til høringsuttalelse om Titanic.pdf	1530901
20.12.2022	7_KORR_Nabovarsel_Nabovarsel-20220622-1320.pdf	1530904
20.12.2022	8_KORR_KvitteringNabovarsel_Kvittering-for-nabovarsel-20220622-1320.pdf	1530905
20.12.2022	9_KORR_Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel.pdf	1530906
20.12.2022	10_KORR_Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel.pdf	1530907
20.12.2022	11_KORR_Nabomerknader_Vedlegg1.va b500.PNG	1530908
20.12.2022	12_KORR_Nabomerknader_Vedlegg1.Svar på nabovarsel fra Jakobsbakken Fjellsenter AS.pdf	1530909
20.12.2022	13_KORR_Nabomerknader_Nordland Fylkeskommune - Svar på nabovarsel.pdf	1530910
20.12.2022	14_KART_Situasjonsplan_Titanic A3 Situasjonsplan_B100.pdf	1530911
20.12.2022	15_KART_Situasjonsplan_Titanic A3 VA plan_B500.pdf	1530912
20.12.2022	16_TEGN_TegningNyFasade_Titanic 070921_A103 Fasader Nord-Vest.pdf	1530913
20.12.2022	17_TEGN_TegningNyFasade_Titanic 070921_A104 Fasader Sør-Øst.pdf	1530914
20.12.2022	18_TEGN_TegningNyFasade_Titanic 070921_A106-A107 Aksonometri.pdf	1530915
20.12.2022	19_TEGN_TegningNyFasade_Titanic 070921_A108 Perspektiv.pdf	1530916
20.12.2022	20_TEGN_TegningNyPlan_Titanic 070921_A100 Kjeller.pdf	1530917
20.12.2022	21_TEGN_TegningNyPlan_Titanic 070921_A102 Loft.pdf	1530918
20.12.2022	22_TEGN_TegningNyPlan_Titanic 070921_A101 1.etg.pdf	1530919

20.12.2022	23_TEGN_TegningNyttSnitt_Titanic 070921_A105 Snitt A-A og B-B.pdf	1530920
20.12.2022	24_ANKO_ErklæringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-PRO-PRO_NOR_INGENIØR AS.pdf	1530921
20.12.2022	25_KORR_SamtykkeArbeidstilsynet_5177-soknad-om-arbeidstilsynets-samtykke_rev C_print.pdf	1530922
20.12.2022	28_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf	1530925
20.12.2022	29_KORR_Vedleggsopplysninger.pdf	1530926
05.01.2023	Brev 1 - Endring av tegninger Titanic_Jakobsbakken	1531885
05.01.2023	5__Fjellfarer Eiendom AS - Titanic vedleggsbrev_Rev B	1531886
05.01.2023	6_KORR_Nabovarsel_C - 1, 2 5154 Nabovarsel _ Gjenpart av nabovarsel _revidert	1531888
04.01.2023	Brev 1 - Endring av tegninger Titanic_Jakobsbakken	1531754
20.12.2022	3__valideringsrapportFraFellestjenesterBygg.xml	1530900
20.12.2022	5__Fjellfarer Eiendom AS - Titanic vedleggsbrev_Rev B.pdf	1530902
20.12.2022	6_KORR_Nabovarsel_C - 1, 2 5154 Nabovarsel _ Gjenpart av nabovarsel _revidert.pdf	1530903
20.12.2022	26_ANKO_Gjennomføringsplan_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml	1530923
20.12.2022	27_KORR_Vedleggsopplysninger_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml	1530924
20.12.2022	30_Skjema_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml	1530927
20.12.2022	AcosSvarInn.xml	1530928

Sammendrag:

Nor Ingeniør søker for Fjellfarer Eiendom AS om rammetillatelse samt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Søknaden for rammetillatelsen ble mottatt 22.12.2022, og søknad for dispensasjon ble mottatt 30.01.2023 fra Fjellfarer Eiendom. Det søkes om dispensasjon fra høyde og lengde, samt rivning av eksisterende grunnmur.

Fjellfarer Eiendom AS søkte og fikk innvilget i 2016, sak 112/16, rammetillatelse for oppføring av fjellstue på grunnmuren etter Titanic på Jakobsbakken. Av ulike årsaker kom prosjektet ikke i gang og rammetillatelsen gikk ut på dato, dette iht Plan- og bygningsloven § 21-1 *“Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år.”*

Nor Ingeniør søker for Fjellfarer Eiendom AS om ny rammetillatelse for Titanic. Søknaden ble behandlet i sak 026/21, datert 09.03.2021, og rammetillatelse til tiltaket blir innvilget. Tiltaket ble endret til to fulle etasjer mot tidligere halvannen etasjer.

Kommunen mottok klage på saken fra nabo Jakobsbakken Fjellsenter AS, datert 13.04.2022. Det handlet om at byggetegninger som lå ved rammetillatelsen ikke var de samme som naboene mottok i nabovarsel. Fauske kommune har også vært i kontakt med Nordland fylkeskommune og de opplyser at heller ikke de fikk den versjonen av byggetegningene som nå ligger til grunn for rammetillatelsen. Høringsuttalelse fra Nordland fylkeskommune som fulgte søknad om rammetillatelse mottatt 05.02.2021, var høringsvar som gjaldt en tidligere versjon av bygget. Etter undersøkelser av grunnlaget for rammetillatelsen ser en at kvittering for nabovarsel er datert 03.03.2020, og høringsuttalelse fra Nordland fylkeskommune er datert 10.03.2020. Fauske kommune vurderte det dit hen at søknaden ikke var komplett og dermed var rammetillatelsen gitt på feil grunnlag etter plan- og bygningsloven § 21-3. Etter forvaltningsloven §35 trekker Fauske kommune tilbake rammetillatelsen til oppføring av Titanic med bakgrunn i at naboer og andre høringsparter ikke har vært forelagt byggetegningene som ligger til grunn for rammetillatelsen.

Saken ble anket av Fjellfarer Eiendom AS, og anken ble behandlet i Planutvalget i sak 076/22, dato 24.05.2022. Planutvalget opprettholder vedtaket fra Administrasjonen. Saken sendes over til Statsforvalteren for endelig avgjørelse. Statsforvalteren opprettholdt vedtaket som var gjort av

Planutvalget.

Saksopplysninger:

I forbindelse med den nye søknaden er berørte naboer varslet og er dermed ivaretatt. Søknaden er også sendt på høring til Nordland fylkeskommune for uttalelse.

Nor Ingeniør AS søker på vegne av Fjellfarer Eiendom AS om rammetillatelse for oppføring av "Titanic" på eiendommen gnr. 119, bnr. 1, fnr. 429, Jakobsbakken, Fauske kommune.

Bygget vil ha et bebygd areal på 299,4 m², byggets lengde 26,4 lm, byggets bredde 10,2 lm, byggets maksimale høyde inkl sokkel til møne 11,0 lm, gjennomsnittlig mønehøyde 8,9 lm, takvinkel 35 grader.

Forankring i kommunalt planverk:

Jakobsbakken har en gjeldende områdereguleringsplan "Jakobsbakken", vedtatt 20.06.2012. Arealformål er "angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedmål". For "Titanic" er det FrB/HB-31-Titanic

Planbestemmelse § 2.1. Sier dette om plans målsetting:

- *Formålet med planen er at det bygnings- og anleggsmessige miljøet på Jakobsbakken i størst mulig grad skal ivaretas. Området foreslås regulert til kulturelt*

bevaringsområde basert på slik det var i årene frem til 1968, da gruvedriften på Jakobsbakken ble nedlagt.

§ 2.2 Fellesbestemmelser – kulepunkt 6

- *Alle gjenoppbygginger, utvidelser og fasadeendringer, herunder fargeendring på ytterpanel, karmen etc. skal på forhånd forelegges kommunens planutvalg til godkjenning. Planutvalget skal forelegge saken for fylkeskommunens kulturminneavdeling til uttalelse før det fattes vedtak.*

I punktet under kulepunkt 6

- Opprinnelige tegninger eller annen dokumentasjon som viser opprinnelig utseende skal legges til grunn ved utvendige forandringsarbeider. Der slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, legges beskrivelsene av de enkelte bygninger, slik de fremgår av bestemmelsene nedenfor, til grunn.
- Ved ethvert tiltak som berører bygningers fasade, skal fasadens form og utseende enten opprettholdes som nå eller tilbakeføres til en tidligere tilstand. Tiltakshaver skal så langt det er mulig dokumentere hvordan bygningen tidligere har sett ut, og hvordan bygningsdetaljer har vært utført. Dette legges til grunn for gjennomføring av det nye tiltaket.

§ 2.4.2 FrB/HB-31-Titanic

På grunnmuren etter Titanic tillates det oppføring av en bygning. Bygningen tillates innredet til næringsformål – herberge og bevertning.

Søknad om dispensasjon:

Fjellfarer Eiendom AS søker om dispensasjon fra planbestemmelser § 2.2 og § 2.4.2 Fellesbestemmelsene til områderegulering for Jakobsbakken i forbindelse med oppføring av Titanic.

Søkers begrunnelse:

- *2.1. I planbestemmelsene § 2.2, kulepunkt 6 underpunkt 2 står det blant annet: o Ved ethvert tiltak som berører bygningers fasade, skal fasadens form og utseende enten opprettholdes som nå eller tilbakeføres til en tidligere tilstand. Tiltakshaver skal så langt det er mulig dokumentere hvordan bygningen tidligere har sett ut, og hvordan bygningsdetaljer har vært utført. Dette legges til grunn for gjennomføring av det nye tiltaket.*

Det søkes om dispensasjon fra dette punktet. De aller fleste hus på Jakobsbakken har to fulle etasjeplan eller mere. Som eksempler kan nevnes Kåfjordbrakka, Gammelnbybrakka, Kampen, Frelsesarmeen, Koopen, Kabelvåg, Kapstø, Villaen, Stigerbrakka, Hjemmet – kort sagt de aller fleste hus på Jakobsbakken. Titanic vil med andre ord ikke skille seg ut fra øvrig bebyggelse i høyde. Det er tatt hensyn til at dette bygget skal fungere inn i eksisterende miljø på Jakobsbakken.



Bilde som viser 2 etasje hus på Jakobsbakken

- *Det søkes også om dispensasjon for fasaden mot øst. Glassveggen vil gi en spektakulær utsikt mot Sulitjelmamassivet samtidig som den forteller at dette er et bygg fra «nåtiden» og ikke et bygg fra 1912. Her har vi tidligere godkjenning fra Nordland Fylkeskommune og Fauske kommune på dette.*
- *2.2. I planbestemmelsens § 2.4.2 som omhandler Titanic spesielt står bl.a. følgende:*

På grunnmuren etter Titanic tillates det oppføring av en bygning. Bygningen tillates innredet til næringsformål – herberge og bevertning.

Det er i planbestemmelsen tatt inn fotos som viser Titanic før brannen, og en målsatt skisse av grunnmuren med en bredde på 9,9 meter og lengde på 26,0 meter. Dette harmonerer ikke med dagens c-c mål. Vi søker derfor om dispensasjon for å øke bredden til 10,2 meter og lengden til 26,4 meter slik at vi kan benytte standard senteravstand på 60 cm mellom stendere. Begrunnelsen for dette er at standardmoduler gir et enklere byggeprosjekt med mer bærekraftig økonomi.

I tillegg må dagens grunnmur rives, da den ikke er stabil nok. Det er foretatt en byggeteknisk vurdering av grunnmuren. Konklusjonen fra Norconsult i 2016 var følgende: Vi kan ikke la eksisterende mur ta lastene fra bygget. Eksisterende mur går ikke til fjell, foreslår derfor å rive eksisterende yttermur, og støpe ny grunnmur. Dersom man skal ha mulighet til å få til en bærekraftig økonomi og rasjonell drift, må man legge til grunn en større bygningsmasse. I dette tilfelle er det valgt å ta det i høyde i og med at bygget skal plasseres på den gamle tomten. Vi viser her til at planbestemmelsen ikke gir bestemt mønehøyder og heller ikke BYA / BRA for tomten. Etter søkers vurdering gir planbestemmelsen ikke hjemmelsgrunnlag for å nekte dispensasjon fra planbestemmelsen hva angår byggehøyde og mindre fravik fra eksisterende mål på grunnmur.

Nabomerknader:

Det er kommet inn merknader til nabovarslet som er utsendt til berørte naboer.

Følgende naboer har kommet med merknader:

- Eier av gnr 119, bnr. 403, Zdenek Dvorak – *“Viser til fil VA plan B500. På kartet er det markert "planlagt areal infiltrasjonsanlegg" som dekker nesten 200 kvm. Vårt hytta står ganske nært til dette feltet og derfor vil jeg ha mer informasjon om hvordan vil dette anlegget se ut og om hvor mye skal det graves der. Vi har hatt en del vannlekaskjer i kjelleren når det har vært høyt vannstand i bekken. Derfor lurte jeg på om man kunne lede avløpsvannet i et rør som vil gå i bekken etter at den har passert vårt fritidshus”*

Tiltakshaver har gitt følgende svar på merknaden:

- *“Svar på merknad, datert 29.06.2022, fra Zdenek Dvorak. Dvorak er i merknaden bekymret for eventuell forurensing til bekk fra avløpsanlegget knyttet til Titanic. Avløpsanlegget er tenkt etablert som et minirensanlegg med sandfilteranlegg (infiltrasjon) og vil ikke ha åpent utslipp til terreng eller bekk. Plasseringen av rensanlegget vil kunne bli justert ut fra resultatet av utførte grunnundersøkelser. Grunnundersøkelsene vil ikke bli gjort før etter en eventuell byggestart.”*

Fauske kommune vil stille krav angående utslippstillatelse. Vi ser i svar på nabomerknad at det er skrevet at grunnundersøkelser for plassering av rensanlegg vil utføres etter byggestart. Vi opplyser om at kommunen generelt ikke gir igangsettingstillatelse til oppføring av bygg før det foreligger godkjent utslippstillatelse, og at alle forhold rundt kapasitet og plassering av anlegget må være klarlagt på det tidspunktet. Utslippstillatelsen og igangsettelsestillatelse kan behandles parallelt.

Velforeningen JA_VEL, på Jakobsbakken har fått nabovarsel fra utbygger og de tolker det som informasjon. De har kommet med skriv om saken.

Fauske kommune ser ikke på foreningen som en part i saken, og kommenterer følgelig ikke å kommentere merknader i saken.

Jakobsbakken Fjellsenter AS v/styreleder Kjell Kruger har kommet med flere merknader, men her gjengis kun konklusjon i merknaden som er sammenstilt av Styreleder:

7. KONKLUSJON MED MERKNAD Som konklusjon på ovenfor nevnte forhold vil Jakobsbakken Fjellsenter AS konkludere med følgende:

1. *En byggesøknad for Titanic Fjellstue til Fauske kommune slik denne er beskrevet i nabovarselet, uten samtidig søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen, vil være likt med å fravike saksbehandlingsregler. En slik byggesøknad må derfor avvises.*
2. *Tiltakets utforming med byggehøyde overskrider original byggehøyde med over 70% (3.7 meter) og utformingen er gjort med byggeskikk med store glassflater. Bygget vil på langt nær fremstå som en «tvilling» til nr. 19. Denne byggeskikken bryter så sterkt med reguleringsplanens intensjoner om å bevare kulturminner og miljø, at det etter vår oppfatning vil kreves igangsatt en prosess med ny reguleringsplan for at innspillene i forarbeidet til foreliggende reguleringsplan ikke skal anse seg permanent tilsidesatt.*
3. *Planlagt aktivitet i Titanic kan medføre en vanskelig sameksistens med allerede etablert drift ved Fjellsenteret når det gjelder parkering, et forhold som allerede oppleves å ha stor interesse i forhold til fritidseierne på Jakobsbakken. Fauske kommune har som kjent også lagt avgift på parkering på sine parkeringsplasser.*
4. *Fordelene med dispensasjon er ikke klart større enn ulempene*

Jakobsbakken Fjellsenter AS vil med denne argumentasjon anmerke følgende i forhold til tilsendte nabovarsel:

1. Tiltaket krever minimum søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan fra 2012. I så måte vil vi hevde at fordelene med dispensasjon ikke er klart større enn ulempene og at dispensasjon derfor ikke kan innvilges.
2. Tiltaket bryter så sterkt med ånden og formålet i reguleringsplanen at hensyn som er tatt i forarbeidet kan oppleves å bli permanent tilsidesatt. Vår holdning er derfor at tiltaket ikke kan gjennomføres uten at det gjennomføres en prosess med en ny reguleringsplan.

Kommentarer til merknadene fra Jakobsbakken Fjellsenter AS:

1. Fjellfarer Eiendom AS ettersendte søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan i forbindelse med høyde, lengde, glassfasade på vegg mot sør øst, samt riving og oppføring av ny mur.
2. Se kommentar over.
3. Konkurransen er ikke et moment til å stoppe et prosjekt. Det at Fauske kommune har etablert på parkeringsavgift er i forbindelse med å få dekket kostnadene i forbindelse med brøyting. I forbindelse med igangsettingstillatelse vil det bli stilt krav om hvordan det er tenkt å løse dette med parkering for besøkende/gjester.
4. Fjellfarer Eiendom AS har søkt om dispensasjon.

Kommentarer til anmerkningene fra Jakobsbakken Fjellsenter AS

1. Søknad om dispensasjon er innlevert i rett tid, og dermed vurderer Fauske kommune søknaden om rammetillatelse som komplett.
2. I dette tilfelle er hensynet til gjeldende plan ivaretatt. Bygget som det søkes rammetillatelse for skiller seg ikke nevneverdig ut fra den øvrige bebyggelsen som finnes på Jakobsbakken i 2 fulle etasjer. Det er flere bygg med 2 fulle etasjer og samme bredde. I et miljø som Jakobsbakken er det viktig at hovedtrekkene på det som bygges nytt er så likt som mulig

eksisterende, men det er ikke, og bør heller ikke være kopier,

det bør være slik at det som bygges nytt skiller seg fra det eksisterende, slik at man ser at det er et nytt bygg.

Fjellfarer Eiendom AS har gitt tilsvar på merknadene fra Jakobsbakken Fjellsenter AS.

Søknaden om dispensasjon fra Fjellfarer Eiendom AS ble sendt på høring til Nordland Fylkeskommune v/ seksjon for kulturminner.

Svar på denne er gjengitt nedenfor:

“Nordland fylkeskommune viser til søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Jakobsbakken (planid: 2007012) for oppføring av Titanic, gnr 119 bnr 1, Fauske kommune.

Det vises til uttalelse i brev av 31.01.2023.

Fylkeskommunen er myndighet for å ivareta kulturminner i arealplanleggingen, i henhold til Lov om kulturminner av 1978 og Plan- og bygningsloven av 2008.

Uttalelse Fylkeskommunen vil sterkt fraråde at det gis dispensasjon og viser til vår uttalelse i brev av 31.01.2023. Fylkeskommunen ber om å få oversendt vedtaket når dette foreligger.”

Det brevet som Nordland fylkeskommune referer til er et brev som de sendt til Fauske kommune før det forelå søknad om dispensasjon. Brevet fra Nordland fylkeskommune er gjengitt nedenfor:

“Nordland fylkeskommune viser til søknad om rammetillatelse for oppføring av nytt bygg, gnr 119 bnr 1, Jakobsbakken 20, Fauske kommune.

Eiendommen er regulert til bevaring i reguleringsplan for Jakobsbakken (planid: 2007012).

Planbestemmelse § 2.2 Fellesbestemmelser sier: «Ved ethvert tiltak som berører bygningers fasade, skal fasadens form og utseende enten opprettholdes som nå eller tilbakeføres til en tidligere tilstand.»

Fylkeskommunen er myndighet for å ivareta kulturminner i arealplanleggingen, i henhold til Lov om kulturminner av 1978 og Plan- og bygningsloven av 2008.

Uttalelse:

Fylkeskommunen stiller seg kritisk til den omsøkte utformingen av nye Titanic, da den bryter både med hvordan den originale bygningen så ut og byggeskikken på Jakobsbakken.

Fylkeskommunen som kulturminnemyndighet har allerede strukket seg langt i denne saken og vil sterkt fraråde godkjenning av dette forslaget. Vi ber kommunen også vurdere presedenseffekten en godkjenning av dette prosjektet vil ha på det resterende kulturmiljøet på Jakobsbakken.

Fylkeskommunen vurderer at denne saken burde omsøkes som en dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, da det foreslåtte nybygget bryter med bestemmelsene i planen. Fylkeskommunen ber om å få oversendt vedtaket når dette foreligger.”

Kommentar til Fylkeskommunens innspill.

Som man ser er Nordland fylkeskommune kritisk til omsøkte tiltak, men de vurderer at denne saken burde omsøkes som dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan i og med at nybygget bryter med bestemmelsene i plan.

Nå foreligger det en dispensasjonssøknad fra Fjellfarer Eiendom AS som har vært på høring hos Nordland fylkeskommune. Selv om de fraråder å bevilge dispensasjonen, så er det ingen innsigelse fra

Nordland fylkeskommune.

Saksbehandlers vurdering:

Om dispensasjonsbehandling:

Kommunen kan bare gi dispensasjon hvis de to vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er ivaretatt. Vilråene er:

- Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Vurdering av om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

I dette tilfelle må en vurdere bestemmelsene i områdereguleringsplan § 2.1, 2.2 og 2.4. 2.

Det søkes om oppføring av et nytt "Titanic". Det nye "Titanic er ulikt det gamle Titanic i forhold til høyde og lengde, men er like flere andre bygg på Jakobsbakken som har to fulle etasjer, og i så måte skiller det seg ikke noe nevneverdig fra de øvrige byggene som har to fulle etasjer. Saksbehandler vurderer at tiltaket ikke fører til forringelse av det eksisterende bygningsmiljøet på Jakobsbakken, og andre interesser blir heller ikke tilsidesatt i dette tilfelle. I dag finnes det allerede en eksisterende mur som er delvis rast sammen, den rives helt og bygges opp igjen, og på den måten får man en forskjønning av området som vil virke positivt på miljøet. Noe av det første man vil kunne møte når man kommer til Jakobsbakken er Nye Titanic", et blikkfang som vil gi positive ringvirkninger for hele Jakobsbakken.

Det vurderes at hensynet bak planbestemmelsene § 2.1, 2.2 og 2.4. 2. i områdereguleringen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved oppføring av nye "Titanic".

Det er i de siste årene satset stort på turisme i Sulitjelma og da spesielt Jakobsbakken som Nordland Fylkeskommune, Fauske kommune og andre aktører har satset stort på gjennom prosjektet "Opplev Sulis". Det er gitt tilskudd til prosjektet på over 2 millioner kroner fra nevnte aktører. Satsningen som er gjort i denne forbindelsen gir, og vil gi ytterligere økt turisme i Sulitjelma, og i den forbindelse er det svært viktig at det finnes overnattingstilbud av god kvalitet i området - og spesielt på Jakobsbakken. Nordland Nasjonalparkstyrelsen har kommet godt i gang med prosjekt "Innfallsport til Nasjonalparken". En av innfallsportene vil være på Jakobsbakken, og det vil på sikt skape enda større interesse for Sulitjelma og Jakobsbakken. I dag er det en del vinterturisme på Jakobsbakken, og med nye "Titanic" vil dette kunne øke og gi ny verdiskapning.

Vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Fjellfarer Eiendom AS satser stort ved et slikt prosjekt. Det vil gi verdiskapning og arbeidsplasser, og det formoder Fauske kommune at har vært en av intensjonene til Nordland Fylkeskommune da de har gitt økonomisk støtte og vært med på prosjektet "Opplev Sulis".

For å kunne drifte og få økonomi i dette, samt å få til en rasjonell drift, er det påkrevd å ha et slikt bygg som det nå søkes rammetillatelse til. Det er et bygg på to fulle etasjer samt kjeller. Samlet areal er bruksareal for bygget er 544,7m².

De nabomerknadene som er kommet inn omhandler mest at bygget fraviker fra plan, men saksbehandler mener at det ikke er vesentlige fravik fra den øvrige bebyggelsen der flere av husene har to fulle etasjer. Endringer vil det komme til å bli – sammenlignet med det bygget som sto der fra før og

da særlig mht endring i høyde, men om man ser Jakobsbakken under ett kan dette ikke definere som avvik. Det er som tidligere nevnt flere bygg i to fulle etasjer.

Et av merknadene er at tiltaket bryter mot "så sterkt med ånden og formålet i reguleringsplanen". Saksbehandler kan ikke se at tiltaket bryter så sterkt mot ånden og formålet, § 2.4.2 tillates det oppføring av en bygning. Bygningen tillates innredet til næringsformål - herberge og bevertning, og slik saksbehandler oppfatter det er det det Fjellfarer Eiendom AS planlegger å gjøre.

Det vurderes at ulempene som gjelder høyde, lengde og en glassfasade ikke er der om man ser hele Jakobsbakken under ett, og det er vanskelig å se for seg at oppføring av tiltaket vil forringe det eksisterende bygningsmiljøet på Jakobsbakken. Det vil heller ikke gi konsekvenser for naboeiendommene. Saksbehandler vurderer videre at tiltaket ikke er til ulempe for natur- og kulturmiljø eller andre interesser i området Jakobsbakken.

Konklusjon:

Saksbehandler vurderer at hensynet bak reguleringsbestemmelsen og andre interesser ikke er tilsidesatt, og at fordelene ved å gi rammetillatelse er klart større enn ulempene.

Ellen Beate Lundberg
kommunedirektør



FJELLFARER EIENDOM AS
Froskedamsveien 7
NO 8230 SULITJELMA

Att.Jørn Eidissen

Vi innvilger søknaden om samtykke, med vilkår

Saken gjelder Fauske - Gnr/bnr - 119/1 - Jakobsbakken 20 - søknad om samtykke.

Vi viser til søknad av 13.02.2023 om samtykke etter arbeidsmiljøloven § 18-9. Vi mottok søknaden fra FJELLFARER EIENDOM AS.

Søknaden omfatter tiltakstype Nytt bygg - Over 70 m² - ikke boligformål og bygningstype Annen bygning for overnatting.

Bruksareal (BRA) for tiltaket er 544,7 m². Totalt antall arbeidstakere er 5.

Tiltaket gjelder oppføring av fjellstue med navn Titanic Fjellstue som et sesongbasert tilbud for opplevelsesturisme. Ansatte vil stå fordriften av fjellstua, noe som innebærer varierte arbeidsoppgaver.

Dere har lagt ved følgende dokumentasjon:

- 1 Søknad om samtykke
- 2 Søknad arbeidstilsynet.pdf
- 3 Vedlegg 1_Søknad om rammetillatelse.pdf
- 4 Vedlegg 2_Tegninger Titanic 07092021.pdf
- 5 Vedlegg 3_Titanic A3 Situasjonsplan_B100-1.pdf
- 6 Vedlegg 4_B0 - brannplan kjeller.pdf
- 7 Vedlegg 5_B1 - brannplan 1.etg.pdf
- 8 Vedlegg 6_B2 - brannplan 2.etg.pdf
- 9 Vedlegg 7_Notat til arbeidstilsynet.pdf
- 10 Vedlegg 8_Egenerklæring vedr søknad om AT samtykke.pdf

Egenerklæring

Dere har erklært at følgende forhold er ivaretatt i samsvar med kravene:

Sikkerhet ved renhold, vedlikehold, montering, ettersyn og liknende
Rømningsveier og nødutganger
Inneklima, ventilasjon og luftkvalitet



Romhøyde
Sikkerhet ved ferdsel og atkomst
Dagslys og utsyn
Belysning og synsforhold
Kjønnsdelte garderober som er forbeholdt arbeidstakerne
Kjønnsdelte dusjer som er forbeholdt arbeidstakerne
Kjønnsdelte toaletter som er forbeholdt arbeidstakerne
Rom for renholdsutstyr
Spiserom

Arbeidstilsynets vedtak

Arbeidstilsynet gir samtykke til planene, med vilkår som beskrevet nedenfor. Vedtaket har hjemmel i arbeidsmiljøloven §§ 18-9 og 18-6 sjette ledd og forskrift om administrative ordninger på arbeidsmiljølovens område § 12-2 første ledd.

Tiltakshaver må sørge for at vilkårene for dette samtykket blir fulgt opp, eventuelt i samarbeid med arbeidsgivere/leietakere, jf. arbeidsmiljøloven § 18-6 sjette ledd. Se også arbeidsplassforskriften § 1-3 fjerde ledd som regulerer utleiers ansvar.

Vedtaket om samtykke er kun gyldig hvis vilkårene nedenfor blir oppfylt. Arbeidstilsynet kan gjennomføre tilsyn for å kontrollere om vilkårene er oppfylt og om tiltaket er utført i samsvar med planene.

Vi gir samtykke på bakgrunn av de opplysningene og planene som framgår av søknaden og egenerklæringen dere har gitt. Samtykket er ikke en generell godkjenning av den ferdigstilte bygningen, lokalene, arbeidsplassene eller det fysiske arbeidsmiljøet. Det er tiltakshaver/arbeidsgiver som til enhver tid har ansvaret for at lov- og forskriftskrav blir overholdt og at arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig under bruk.

Arbeidstilsynets vurdering

Vi har vurdert egenerklæringen med tilhørende vedlegg og funnet at det er planlagt i samsvar med preaksepterte løsninger, men unntak for kravet til:

- HC-toalett som er forbeholdt arbeidstakere

Følgende forhold godtas i dette konkrete tilfellet etter en særlig vurdering:

Dere har redegjort for hvorfor dere mener at vi skal akseptere at det ikke er tilgang til HC-toalett som er forbeholdt arbeidstakere i tiltaket Titanic Fjellstue.

Arbeidstilsynet har vurdert begrunnelsen og kommet til at vi kan akseptere løsningen.

Vi har lagt særlig vekt på at den sesongbaserte driften av fjellstua med varierte arbeidsoppgaver for mellom 2 og 5 ansatte, ikke kan ivaretas av personer med redusert funksjonsevne. Kravet til HC-toalett for arbeidstakere kan derfor fravikes i dette konkrete tilfellet.



Dere finner mer informasjon om kravene på www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/veiledning-til-dokumentasjonskrav-ved-soknad-om-arbeidstilsynets-samtykke/.

Begrunnelse for vilkår

Vi har ikke mottatt tilstrekkelige opplysninger om at tiltaket vil ivareta kravet om ventilasjon og inneklima. Det er opplyst om og egenerklært at krav til ventilasjon og inneklima vil bli ivaretatt, men på søknadstidspunktet er det ikke dokumentert. Derfor stiller vi vilkår med følgende begrunnelse:

Vilkår: Ventilasjon

- Tiltakshaver skal sørge for at dokumentasjon på at ventilasjonsløsningene har funksjoner som sikrer tilfredsstillende inneklima og ventilasjon blir sendt til Arbeidstilsynet så snart som mulig, og før tiltaket tas i bruk, jf. arbeidsmiljøloven § 18-5 første ledd.

Krav til ventilasjon

Arbeidsplassforskriften §§ 2-14 og 7-1 stiller krav til klima, ventilasjon, luftkvalitet med mer.

Arbeidslokaler skal være utformet og innredet slik at de enkelte arbeidsplassene og personalrommene får tilfredsstillende klima når det gjelder temperatur, fuktighet, trekk, luftkvalitet og sjenerende lukt, og at de beskytter mot giftige eller helsefarlige stoffer.

Arbeidslokaler og arbeidsplasser, eller andre områder som arbeidstakerne har tilgang til og hvor arbeidet eller prosesser kan føre til forurensning av luften, skal ha mekanisk ventilasjon og prosesstilpasset avsug. Dette skal sørge for at konsentrasjonen av kjemikalier i arbeidsatmosfæren holdes på et forsvarlig nivå.

Arbeidstilsynets veiledninger Inneklima på arbeidsplassen og Ventilasjon på arbeidsplassen inneholder normer for tilfredsstillende inneklima og luftkvalitet. Veiledningen fastslår at balansert mekanisk ventilasjon som hovedregel sikrer tilstrekkelig luftskifte og dermed tilfredsstillende inneklima generelt. Dette legges til grunn for vår forvaltningspraksis.

Arbeidstilsynets stiller ikke konkrete krav til løsninger, men til dokumentasjon som viser at dere planlegger løsninger som gir tilfredsstillende inneklima uavhengig av arbeidets art. Velger dere ventilasjonsløsninger som oppfyller normene som er angitt i Klima og luftkvalitet på arbeidsplassen, vil kravene til inneklima og luftkvalitet normalt være ivaretatt.

Vi gjør oppmerksom på at kravene til tilfredsstillende inneklima forvaltes strengt. Dere finner nærmere veiledning om kravene og hvordan de kan oppfylles, og lenker til det aktuelle regelverket ved å følge lenkene nedenfor. Her finner dere også lenker til det aktuelle regelverket.

- Dokumentasjonskrav: www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/veiledning-til-dokumentasjonskrav-ved-soknad-om-arbeidstilsynets-samtykke/krav-til-ventilasjon/
- Inneklima og luftkvalitet på arbeidsplassen: www.arbeidstilsynet.no/tema/inneklima/
- Ventilasjon på arbeidsplassen: www.arbeidstilsynet.no/tema/inneklima/ventilasjon/
- Krav til fysisk arbeidsmiljø: www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/#Lastnedskjemaforegenerklæring



Dette er ikke i samsvar med gjeldende krav

På søknadstidspunktet er det ikke dokumentert at kravet til ventilasjon og inneklima vil bli ivaretatt i tiltaket Titanic Fjellstue.

Kommunen kan gi igangsettingstillatelse når vårt samtykke er gitt

Kommunen kan gi igangsettingstillatelse når Arbeidstilsynets samtykke foreligger, jf. plan- og bygningsloven §§ 21-4 og 21-5.

Vi sender derfor kopi av dette brevet til Fauske kommune ved byggesak for å gjøre oppmerksom på at dere har fått Arbeidstilsynets samtykke etter arbeidsmiljøloven § 18-9.

Dere må betale gebyr

Tiltakshaver skal betale et gebyr for Arbeidstilsynets saksbehandling. Basert på opplysningene dere har gitt er tiltaket plassert i kategori 2c og gebyret fastsatt til kr.6331,-.

Gebysatsene avhenger av typen tiltak og størrelsen på bygget. Les mer om hvordan gebyret beregnes, på www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/gebyr-for-behandling-av-byggesaker/.

Faktura sendes elektronisk/i egen forsendelse til fakturamottaker, FJELLFARER EIENDOM AS, med 30 dagers betalingsfrist. Hvis gebyret ikke blir betalt innen fristen, blir kravet tvangsinnrevet med omkostningsgebyr.

Vedtaket om gebyr er hjemlet i arbeidsplassforskriften § 9-1 og forskrift om administrative ordninger § 14-1.

Dere kan klage

Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket.

For nærmere informasjon om klageinstans, framgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se www.arbeidstilsynet.no/klage/. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

Gi informasjonen videre til arbeidsmiljøutvalget, verneombudet eller ansattes representant

Arbeidsgiver skal sørge for at arbeidstakerne medvirker i samtykkebehandlingen. Arbeidsmiljøutvalget og verneombudet har formelle roller som skal sikre slik medvirkning. Vi ber derfor ved Fjellfarer Eiendom AS ved Titanic Fjellstue om å gjøre arbeidsmiljøutvalget kjent med dette brevet.



Hvis virksomheten ikke har arbeidsmiljøutvalg, ber vi dere om å gjøre verneombudet kjent med brevet. Har dere inngått avtale om annen ordning enn å ha verneombud, skal dere gi kopi av brevet til ansattes representant.

Hvis tiltakshaver er utleier, skal dere gi en kopi av brevet til alle arbeidsgivere som er leietakere. Dette for at de skal kunne orientere egne arbeidsmiljøutvalg, verneombud eller ansattes representant.

Se arbeidsmiljøloven § 7-2 annet ledd bokstav c) og forskrift om organisering, ledelse og medvirkning § 2-2 tredje ledd bokstav a).

Mer informasjon?

Dere finner mer informasjon om Arbeidstilsynets samtykke og krav til det fysiske arbeidsmiljøet på www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/.

Send dokumentasjon via eDialog

Bruk eDialog hvis dere skal sende oss dokumentasjon eller svare på dette brevet. Oppgi referansenummer 2023/13209. Les mer om eDialog på www.arbeidstilsynet.no/post/.

Med hilsen
Arbeidstilsynet

Tommy Pedersen
Seksjonsleder

Tore Fjordheim
Seniorinspektør

Dette brevet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

FAUSKE KOMMUNE

Byggesak

Postboks 93

8201

FAUSKE

Fauske kommune
Postboks 93

8201 FAUSKE

Uttalelse - Søknad om dispensasjon fra planbestemmelser til områderegulering for Jakobsbakken - oppføring av Titanic - Fauske kommune

Nordland fylkeskommune viser til søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Jakobsbakken (planid: 2007012) for oppføring av Titanic, gnr 119 bnr 1, Fauske kommune.

Det vises til uttalelse i brev av 31.01.2023.

Fylkeskommunen er myndighet for å ivareta *kulturminner* i arealplanleggingen, i henhold til Lov om kulturminner av 1978 og Plan- og bygningsloven av 2008.

Uttalelse

Fylkeskommunen vil sterkt fraråde at det gis dispensasjon og viser til vår uttalelse i brev av 31.01.2023.

Fylkeskommunen ber om å få oversendt vedtaket når dette foreligger.

Med vennlig hilsen
Geir Davidsen
seksjonsleder for Kulturminner

Grethe Kvam Vorvik
kulturminnerådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Fra: Hans-Aksel Johnsen <hans-aksel.johnsen@outlook.com>
Sendt: onsdag 8. februar 2023 11.48
Til: Postmottak
Emne: Anmodning om nabovarsel for nye "Titanic" på Jakobsbakken, eiendom 119/1/429

Hei!

Ja-Vel, Jakobsbakken velforening, er en medlems- og interesseorganisasjon for fritidseiere på Jakobsbakken. Vi har som del av vår formålsparagraf at vi «*representerer fritidseierne i området ovenfor kommunen og andre offentlige instanser. Foreningen skal ivareta velområdet interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor andre instanser, og er fritidseiernes talerør utad i saker som vedrører området og fritidseiernes interesser. Velforeningen skal opprettholde en jevnlig kontakt med kommunale organer og holde seg orientert om de planer som foreligger for området, på kort og på lang sikt.*»

Det henvises i det følgende til:

- Søknad om rammetillatelse fra Nor Ingeniør AS av 20.12.2022, på vegne av Fjellfarer Eiendom
- Foreløpig svar fra Fauske kommune av 21.12.2022, der det etterlyses en søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser
- Uttalelse fra Nordland Fylkeskommune av 31.01.2023
- Søknad om dispensasjon fra planbestemmelser, fra Fjellfarer Eiendom AS av 30.01.2023

Fauske kommune har i sitt foreløpige svar til Nor Ingeniør uttalt at «*Dispensasjonssøknader skal nabovarsles jf. plan- og bygningsloven § 19-1*». Det har foreløpig ikke skjedd i dette tilfellet, det er kun bygget som sådan, og rammesøknaden, som er varslet til de nærmeste naboer, og ikke at bygget, i størrelse og utforming, representerer et avvik fra reguleringsbestemmelser for området.

Nordland Fylkeskommune har i sin uttalelse påpekt at bygget bryter med byggeskikk og den originale bygningen, og at en godkjenning av prosjektet vil kunne gi presedens for utvikling av kulturmiljøet på Jakobsbakken.

Ja-Vel ber derfor om at Fauske kommune medvirker til at en søknad om dispensasjon fra planbestemmelser, for nye «Titanic», også blir gitt med et formelt nabovarsel til velforeningen. Vi antar at kommunen vil kunne kreve dette av utbygger.

Med vennlig hilsen
for Ja-Vel FLI (org.nr. 927 226 154)
Hans-Aksel Johnsen
(sekretær)

Fauske Kommune
Postboks 93

8201 FAUSKE

Uttalelse - søknad om rammetillatelse for oppføring av nytt bygg - Titanic - Jakobsbakken 20 - Fauske kommune

Nordland fylkeskommune viser til søknad om rammetillatelse for oppføring av nytt bygg, gnr 119 bnr 1, Jakobsbakken 20, Fauske kommune. Eiendommen er regulert til bevaring i reguleringsplan for Jakobsbakken (planid: 2007012).

Planbestemmelse § 2.2 Fellesbestemmelser sier:

«Ved ethvert tiltak som berører bygningers fasade, skal fasadens form og utseende enten opprettholdes som nå eller tilbakeføres til en tidligere tilstand.»

Fylkeskommunen er myndighet for å ivareta *kulturminner* i arealplanleggingen, i henhold til Lov om kulturminner av 1978 og Plan- og bygningsloven av 2008.

Uttalelse

Fylkeskommunen stiller seg kritisk til den omsøkte utformingen av nye Titanic, da den bryter både med hvordan den originale bygningen så ut og byggeskikken på Jakobsbakken. Fylkeskommunen som kulturminnemyndighet har allerede strukket seg langt i denne saken og vil sterkt fraråde godkjenning av dette forslaget. Vi ber kommunen også vurdere presedenseffekten en godkjenning av dette prosjektet vil ha på det resterende kulturmiljøet på Jakobsbakken.

Fylkeskommunen vurderer at denne saken burde omsøkes som en dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, da det foreslåtte nybygget bryter med bestemmelsene i planen.

Fylkeskommunen ber om å få oversendt vedtaket når dette foreligger.

Med vennlig hilsen
Geir Davidsen
seksjonsleder for Kulturminner

Grethe Kvam Vorvik

kulturminnerådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.



Til

Fauske kommune

Rognan 30.01.2023

Vedrørende arkivsakID 22/2458 Rammetillatelse Fjellfarer Eiendom AS oppføring av nytt bygg Titanic – uttalelse vedrørende tilsvarende på nabovarsel fra Jakobsbakken Fjellsenter AS

Det vises til pågående saksbehandling av arkivsakID 22/2458.

I denne forbindelse er det i dokumentID «23/202 - Oversendelse av vedlegg til søknad om rammetillatelse» fra Nor Ingeniør AS lagt med et notat pr. 30.11.2022 med navn: «Fjellfarer Eiendom_Svar på innsigelse fra Jakobsbakken Fjellsenter». Notatet gjengir Fjellfarer Eiendom sitt svar på vår innsigelse pr. 05.07.2022, etter mottak av nabovarsel om denne saken.

I notatets kapittel 4 fremkommer følgende:

4. Parkering

Når det gjelder Fjellsenteret sin problematisering rundt parkering, så er det tidligere informert (vannverksmøte på Jakobsbakken påsken 2022) om at Fjellfarer blir å benytte den kommunale parkeringsplassen like sørøst for Jakobsbakken når det er fullt på snuplassen for brøytebilen.

I tillegg vil Fjellfarer betale brøyting for 3 plasser til Fjellsenteret på lik linje med hva øvrige beboere på Jakobsbakken gjør, og Fjellfarer tar det som en selvfølge at alle som betaler brøyteavgift har lik rett til å benytte de ledige parkeringsplassene inne på ovenfor nevnte snuplass.

Vi vil med dette få presisere at Jakobsbakken Fjellsenter AS ikke har noen avtale med Jakobsbakken Vannverk SA om brøyting på Jakobsbakken. Jakobsbakken Fjellsenter har anskaffet brøyteutstyr for egne midler til bruk for egen drift som er ihht festekontraktens bestemmelser for stedet, og som for øvrig også gjelder om sommeren. I den grad vår drift tjener andre til gode har vi ikke noe å utsette på det, men det er ikke slik at Fjellsenteret driver brøyting for andre etter betaling.

Vi vil derfor opplyse om at:

1. Det foreligger ikke noe avtale om brøyting mot betaling
2. Det er etter vår oppfatning heller ikke noen automatisk lik «rett til å benytte de ledige parkeringsplassene inne på ovenfornevnte snuplass»

Vi gjør for ordens skyld også oppmerksom på at ovenfor nevnte notat som Nor Ingeniør har sendt til Fauske kommune, ikke på noe tidspunkt er sendt til Fjellsenteret. Etter opplysning fra Fjellfarer Eiendom skyldes dette en inkurie. Vi vil anmerke at konsulenten må bestrebe seg på en mer relevant saksbehandling slik at ikke tiltakshaver og andre parter blir skadelidende.

Teksten i festekontrakt for Norsk Luthersk Misjonssamband v/ Jakobsbakken Fjellsenter AS er tidligere oversendt Fauske kommune og inngår som grunnlagsmateriale for kommunens behandling av kulturminneplan Sulitjelma 2020. Tekster er således allerede kjent for Fauske kommune.

Vi ber om at dette brevet vedlegges saken.

Mvh

For Jakobsbakken Fjellsenter AS



Kjell Krüger
Styreleder.

Kopi e-post:

Nor Ingeniør AS - havard@noringenior.no

Fjellfarer Eiendom AS – mona@fjellfarer.no

Fra: fjellsenteret@jakobsbakken.no
Sendt: mandag 30. januar 2023 22.55
Til: Postmottak
Kopi: havard@noringenior.no; Mona Mosti
Emne: Vedrørende arkivsakID 22/2458 Rammetillatelse Fjellfarer Eiendom AS
oppføring av nytt bygg Titanic – uttalelse vedrørende tilsvar på nabovarsel
fra Jakobsbakken Fjellsenter AS
Vedlegg: 2023-01-30 Brev til Fauske kommune - Parkering Jakobsbakken
vedrørende arkivsakID 22_2458 og dokumentID 23_202 .pdf

Til Fauske kommune

Vedlagt brev i forbindelse med pågående behandling i sak med arkivsakID 22/2458

Vi ber om at vårt brev registreres og behandles som del av denne saken.

mvh
Jakobsbakken Fjellsenter AS
Kjell Krüger
styreleder

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANBESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING FOR JAKOBSBAKKEN I FORBINDELSE MED OPPFØRING AV TITANIC.

1. Søker

Navn på tiltakshaver / søker:

Fjellfarer Eiendom AS

Kontaktpersons navn: Jørn Eidissen/styreleder, tlf 405 57891

Mona Mosti/daglig leder, tlf 416 10812

Froskedamsveien 7, 8230 Sulitjelma

2. Søknad

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §§ 19-1 og 19-2 søkes dispensasjon fra Områdereguleringsplan for Jakobsbakken, Fauske kommune med PlanID 1841-2007012, spesielt planbestemmelsenes § 2.2, kulepunkt 6 underpunkt 2 og §2.4.2.

Søknaden viser til innsendte søknad om gjenoppbygging av fjellstuen Titanic på Jakobsbakken, og vi ber om at denne dispensasjonssøknaden behandles som en del av denne saken.

Vi gir en nærmere begrunnelse for dispensasjon fra §2.2 og §2.4.2 under:

2.1. I planbestemmelsene § 2.2, kulepunkt 6 underpunkt 2 står det blant annet:

- *Ved ethvert tiltak som berører bygningers fasade, skal fasadens form og utseende enten opprettholdes som nå eller tilbakeføres til en tidligere tilstand. Tiltakshaver skal så langt det er mulig dokumentere hvordan bygningen tidligere har sett ut, og hvordan bygningsdetaljer har vært utført. Dette legges til grunn for gjennomføring av det nye tiltaket.*

Det søkes om dispensasjon fra dette punktet. De aller fleste hus på Jakobsbakken har to fulle etasjeplan eller mere. Som eksempler kan nevnes Kåfjordbrakka, Gammelnnybrakka, Kampen, Frelsesarmeen, Koopen, Kabelvåg, Kapstø, Villaen, Stigerbrakka, Hjemmet – kort sagt de aller fleste hus på Jakobsbakken. Titanic vil med andre ord ikke skille seg ut fra øvrig bebyggelse i høyde. Det er tatt hensyn til at dette bygget skal fungere inn i eksisterende miljø på Jakobsbakken.



Bildet som viser 2-etasjes hus på Jakobsbakken.

Det søkes også om dispensasjon for fasaden mot øst. Glassveggen vil gi en spektakulær utsikt mot Sulitjelmamassivet samtidig som den forteller at dette er et bygg fra «nåtiden» og ikke et bygg fra 1912. Her har vi tidligere godkjenning fra Nordland Fylkeskommune og Fauske kommune på dette.

Vi viser til at det opprinnelige Titanic brant i 1967. Siden 1967 har det ikke stått noen bygning på denne brannruinen, og det er derved uklart om dette kulepunktet omfatter en gjenoppbygging av Titanic.

2.2. I planbestemmelsens § 2.4.2 som omhandler Titanic spesielt står bl.a. følgende:

På grunnmuren etter Titanic tillates det oppføring av en bygning. Bygningen tillates innredet til næringsformål – herberge og beverning.

Det er i planbestemmelsen tatt inn fotos som viser Titanic før brannen, og en målsatt skisse av grunnmuren med en bredde på 9,9 meter og lengde på 26,0 meter. Dette harmonerer ikke med dagens c-c mål. Vi søker derfor om dispensasjon for å øke bredden til 10,2 meter og lengden til 26,4 meter slik at vi kan benytte standard senteravstand på 60 cm mellom stendere. Begrunnelsen for dette er at standardmoduler gir et enklere byggeprosjekt med mer bærekraftig økonomi.

I tillegg må dagens grunnmur rives, da den ikke er stabil nok. Det er foretatt en byggteknisk vurdering av grunnmuren. Konklusjonen fra Norconsult i 2016 var følgende:

Vi kan ikke la eksisterende mur ta lastene fra bygget. Eksisterende mur går ikke til fjell, foreslår derfor å rive eksisterende yttermur, og støpe ny grunnmur.

Dersom man skal ha mulighet til å få til en bærekraftig økonomi og rasjonell drift, må man legge til grunn en større bygningsmasse. I dette tilfelle er det valgt å ta det i høyde i og med at bygget skal plasseres på den gamle tomten.

Vi viser her til at planbestemmelsen ikke gir bestemt mønehøyde og heller ikke BYA / BRA for tomten. Etter søkers vurdering gir planbestemmelsen ikke hjemmelsgrunnlag for å nekte dispensasjon fra planbestemmelsen hva angår byggehøyde og mindre fravik fra eksisterende mål på grunnmur.

I det følgende gir vi en begrunnelse og bakgrunn for dispensasjonssøknaden.

3. Begrunnelse og bakgrunn

3.1. Kulturminneplan for industrielle kulturminner i Sulitjelma.

Det er utarbeidet en egen kulturminneplan for Industrielle kulturminner i Sulitjelma. Denne er utarbeidet etter prosedyren i Plan-og bygningsloven og er ved kommunestyrets vedtak (2019) rettskraftig.

Vi viser til kulturminneplan kapittel 4.9 - Jakobsbakken:

Tiltak:

- *Bygningene i området bør tilstandsvurderes.*
- *Tilstandsvurderingen bør avklare om enkelte bygninger bør saneres / ombygges til annen bruk.*
- *Bygningenes status bør vurderes i samråd med eiere. Tiltak som kan sikre aktivitet og initiativ blant private eiere i området bør oppmuntres og utvikles.*
- *Det bør utarbeides en skjøtselsplan for å ivareta «støkkkan» som et åpent område, og for å ivareta kulturminner i selve gruveområdet.*
- *Det utarbeides bestemmelser og retningslinjer til bygningene og øvrige kulturminner i området som ivaretar et «vern gjennom bruk» og som innarbeides i kommuneplanen.*

Vi viser her spesielt til 3. kulepunkt.

Grunntanken i denne kulturminneplanen er «vern gjennom bruk». Søker viser her til at Jakobsbakken er et resultat av omfattende gruvedrift, skole og handel. I dag er næringsmessig drift alt vesentlig knyttet til reiseliv / turisme.

Vi ønsker å vise frem Jakobsbakken fra sin beste side ved å gjenoppbygge Titanic og gi arbeidsplasser og aktivitet på stedet. Vi ønsker at flere skal kunne få oppleve denne flotte delen av Sulitjelma. Dette vil etter vår mening ta stedet enda mer tilbake til hvordan det opprinnelig var under gruvedriften. Vi ønsker at alle byggene skal tas vare på slik at stedet fortsatt blir bevart i best mulig stand.

Vi viser også til kap 5.2.5. Hensynssone Jakobsbakken

Handlinger:

- *Ut fra objektenes tilstand vurderes enkelte straktiltak for å ivareta enkeltobjekter i hensynssonen*
- *Eventuelle bygninger som bør saneres / ombygges vurderes ut fratilstandsvurderingen.*
- *Hensynssonen innarbeides i kommuneplanens arealdel*

- *Eventuelle behov for nybygg vurderes*
- *Bestemmelser og retningslinjer til hensynssonen avstemmes med nåværende bestemmelser og retningslinjer i reguleringsplanen (2012) og kommuneplanens arealdel og utformes endelig etter høring av grunneiere i hensynssonen. Det legges vekt på «vern gjennom bruk».*
- *Tiltak som kan sikre aktivitet og initiativ blant private eiere i hensynssonen bør oppmuntres og utvikles.*
- Både områdereguleringsplanen for Jakobsbakken(2012) og kulturminneplanen (2019) har rettsvirkning etter Plan og Bygningsloven. Dette innebærer at planen gjelder både for tiltakshavere og for forvaltningsmyndigheten.

Det viktigste er å ivareta kulturminnet Jakobsbakken gjennom «vern gjennom bruk». Dette innebærer at det bør utvikles bærekraftig aktivitet på Jakobsbakken som kan skape arbeidsplasser og økonomisk grunnlag for videre vedlikehold og drift av kulturminnet og næringsmessig utvikling.

3.2. Prosjektet «Opplev Sulis» som er støttet av Nordland fylkeskommune, Fauske kommune og aktører i Sulitjelma:

Nordland Fylkeskommune, Fauske kommune, Fauna og aktørene i Sulitjelma har gitt tilskudd til dette prosjektet som hadde en ramme på over 2 millioner.

Nordland Fylkeskommune har gitt prosjektmidler gjennom prosjektet *Opplev Sulis* med mål om å øke turisme til Jakobsbakken og Sulitjelma generelt. Prosjektet har vært meget vellykket og området opplever økt aktivitet gjennom hytteliv, turisme, fjellturisme, folkehelseaktiviteter, skirenn, fjelløp, treningsområde for skilandslaget osv. Dette stiller krav til bedre og større tilbud til turisme, friluftsliv og folkehelseaktiviteter.

Nordland Nasjonalparkstyre ønsker at Jakobsbakken skal være innfallsporten til Junkerdal Nasjonalpark. Dette vil stille ytterligere krav til tilbudet.

3.2.1.Om prosjektet:

- Økt verdiskaping
- Økt besøkstall
- Styrke bedriftene som er der nå og bidra til å øke lønnsomheten
- Bidra inn mot bolyst
- Stabilisering av Sulitjelma-samfunnet med nyetableringer

3.2.2. Uttdrag fra prosjektrapport «Opplev Sulis»:

«Sulitjelma har en rik historie og et mangfold av muligheter for friluftaktiviteter. På sommeren er det gode muligheter for vandring og fiske. Vinterstid er det stabile snøforhold, som har resultert i at hele dalen er blitt et populært utfartsområde. Historisk bærer området på historie og kulturhistorie som er av nasjonal interesse. Gruve- og arbeiderhistorien i vid forstand har potensiale for å brukes i opplevelser og formidling. Med det naturgitte grunnlaget, tilretteleggingen som er gjort av næringsaktører, kommune, Nordlandsmuseet, stiftelser og andre, viser besøksnæringen i Sulitjelma at

det er mulig å skape aktivitet og næringsutvikling. Samtidig ser vi at potensialet er langt større enn det som er utnyttet pr i dag.

Riksantikvaren har gjennom flere besøk, vist stor interesse for stedets særegenhet, og arbeidet med verneplan for heile Sulitjelmadalen i regi av Fauske kommune, er nå kommet i gang. Den skal omfatte området fra Finneid og opp forbi Jakobsbakken mot grensa til Saltdal. Dette arbeidet vil styrke en satsing på opplevelser.

Dette er bakgrunnen for at det ble startet opp et prosjekt knyttet til nettopp reiselivsutvikling i Sulitjelma. I tillegg visste man at det var planlagt innspilling av film om arbeiderkampen som oppstod blant gruvearbeiderne, og som ble forløperen til arbeiderbevegelsen i Skandinavia. Når filmen er klar, er det viktig at man har ressurser, infrastruktur og kapasitet til å ta imot turistene.

Gjennom hele prosjektperioden har det vært stor aktivitet i Sulitjelma, og på tross av en vanskelig periode med pandemi, noe som har medført til omfattende restriksjoner for reiselivsnæringen, har aktiviteten vært stigende. Vi har vært vitne til en rekke etableringer i Sulitjelma, og vi har fått oppleve en større norsk satsing på spillefilm, basert på nettopp historien i Sulitjelma.

Det ligger liten tvil i at Sulitjelma fortsatt har et stort potensiale, og arbeidet med utviklingen må fortsette i tiden fremover. Gjennom prosjektperioden føler vi at vi har lyktes med å få til økt samarbeid mellom aktører. Vi ser lyst på fremtiden for Sulitjelma, og gleder oss til å bidra i prosessen videre.»

Målet for prosjektet har vært økt verdiskaping, gjøre hver enkelt bedrift mer lønnsom, øke besøkstallet og bidra til at Sulitjelma blir et bedre sted å bo. Prosjektet skulle bidra til å styrke de etableringene som fins i dag og bidra til stabilisering av Sulitjelma-samfunnet med nye etableringer. Mer konkretiserte delmål for perioden har vært:

- Utvikling av tydelig profil til bruk både i markedsføring og opplevelsesproduksjon
- Markedsføring, bruk av det nye destinasjonsselskapet for Salten
- Styrking av ulike kunnskapsområder i næringen
- Koordinator for de ulike deltakerbedriftene
- Bidra til bedret infrastruktur

3.2.3. Utdrag fra sluttrapport "Opplev Sulis":

Sulitjelma ligger i en innlandsdal, mer eller mindre omringet av fjell, og eneste naturlige forekomst langs veien er via Riksvei 830. For å komme til Sulitjelma, med bil, må man derfor via Fauske og Finneid. Den smale og lengre veien opp til Sulitjelma er en spektakulær reise, men manglende infrastruktur som dekning og nett, samt det faktum at det ikke er en naturlig gjennomkjøring i Sulitjelma, gjør at rekrutteringen av turister til destinasjonen blir mer utfordrende.

Destinasjonen er derfor helt avhengig av å være så attraktiv at tilreisende aktivt oppsøker aktører og naturgitte severdigheter i området. I samtaler med reiselivsnæringen i Sulitjelma har vi funnet at de mest attraktive destinasjonene i og rundt Sulitjelma er Gruvemuseet m/besøksgruve, Jakobsbakken, Sjønstå Gård, Sulitjelma Fjellandsby og Svarthammarhola, i tillegg til naturen rundt Sulitjelma og skiløypene. Turister oppsøker ofte Sulitjelma for å oppleve den spektakulære naturen, samt bli formidlet den rike gruvehistorien som Sulitjelma er kjent for.

Sulitjelma har i prosjektperioden fått etablert en ny dagligvarebutikk, Coop Prix, som har hevet standarden på dagligvarefronten. Sulitjelma Gruvemuseum gjennomført et omfattende arbeid knyttet

til sikring av besøksgruven, som gjør at den nå er tilgjengelig for besøkende igjen. I tillegg har det blitt etablert flere hytter i hyttefeltene i Daja og Fjellandsbyen. Denne typen satsing vurderes som helt essensielt for utviklingen av Sulitjelma som destinasjon, både for hytteturisme og sesongturisme.

Generelt er tilbudet av matservering begrenset og svært sesongpreget. Sulitjelma Hotell serverer middag i perioder, Turistsenteret og Jakobsbakken MR har kafé i sesong, og Fjellandsbyen har åpen kafé og matservering i vintersesongen. Dette vurderes som naturlig og symptomatisk for destinasjoner som har store variasjoner i aktivitet i og utenfor sesong.

Det vurderes dithen at Sulitjelma er preget av stor aktivitet som i hovedsak baserer seg på gratistilbud. Dette gir en naturlig slitasje på enkelte severdigheter, og bidrar dessverre ikke til en bærekraftig økonomisk stabilitet. Derfor har det vært ønsket å kunne sette et «kasseapparat» på flere severdigheter i Sulitjelma, blant annet de ovennevnte. Det har også vært diskutert og vurdert en naturlig prisstrategi opp mot de ulike tilbudene, men de økonomiske rammene er såpass ulike hos aktørene, at det er vanskelig å tilrettelegge i stor grad. Derimot har flere aktører, i perioden, gjennomført samarbeidstiltak som kan bidra til inntekter for begge parter. Her kan man blant annet nevne «Fjellet for alle», «Konferanseaktivitet», «Guiding» og generell formidling av gruvehistorien.

Tilbakemeldingen fra aktørene beskriver også en utfordring knyttet til infrastruktur. I Sulitjelma er man i stor grad avhengig av bil for å komme seg rundt på veiene, selv om der finnes drosjetilbud. Annen skytteltrafikk er det lite av.

Sulitjelma er nok mest kjent for sin historiske verdi, og de siste årene blitt mer attraktiv pga. de naturgitte severdighetene som finnes i området. Den historiske verdien til Sulitjelma er utvilsomt en ressurs og fordel når det kommer til destinasjonsutvikling, men en av utfordringene i dag, står godt beskrevet i håndboken til Innovasjon Norge. «Dagens turister reiser til et reisemål primært på grunn av opplevelsestilbudet de finner der. Derfor hjelper det lite å posisjonere et reisemål ut fra stedets identitet dersom denne posisjonen ikke kan konverteres til opplevelser som gjestene kan få kjøpt eller kan ta del i. Posisjonen må altså kunne operasjonaliseres av aktørene på reisemålet for å gi kommersiell effekt.» Derfor vurderes det som helt essensielt at Sulitjelma blir enda bedre på å utvikle nye og bedre opplevelser som gjester kan benytte seg av. De viktigste punktene har derfor vært å fokusere på:

3.2.4. Status nå:

- Ca. 1100 hytter/fritidsleiligheter i Fauske kommune.
- Store deler av disse ligger i Sulis.
- 30 nye hytter innen 2022
- 100 nye scootergarasjer
- Økt omsetning og besøk
- Besøksgruve
- Søndagsåpen butikk
- Ca 35 km skiløyper av høy kvalitet prepareres og vedlikeholdes. Dette er et svært viktig folkehese tilbud for store deler av befolkningen i Salten.
- «Kobberløpet» har blitt et viktig turrenn med nasjonal / internasjonal deltakelse.
- Utviklet arrangørkompetanse på høyt nivå.

Det har skjedd mye på Jakobsbakken og Sulis i de siste årene. Det viktigste av alt er imidlertid at Sulitjelma / Jakobsbakken er blitt en **merkevarer** innen reiseliv som det legges merke til – både nasjonalt og internasjonalt.

Det er ikke tilfeldig at Norge skiforbund har lagt treningssamlinger til Jakobsbakken og at en internasjonal meget sterk merkevare som Marcialonga har lagt arrangement til Sulitjelma / Jakobsbakken. I tillegg er det skrevet flere artikler om Fauske, Sulis og Jakobsbakken i ulike nasjonale og internasjonale tidsskrift de senere år. Merkevarebygging er ikke noe som kommer av seg selv – det er resultatet av mye og bevisst jobbing over tid!

Fauske og Nordland fylkeskommune har bevilget betydelige økonomiske ressurser får å utvikle Sulitjelma til en reiselivsdestinasjon. I tillegg har vi mange eksterne

aktører som har vært med å bidra de siste årene. Investorer har sett på Sulis som verdifullt satsingsområde. Vi håper at det er flere bedrifter og investorer som ser muligheter i Sulitjelma og som kan bidra med verdiskapning og arbeidsplasser. I det store bilde er utvikling av reiseliv i Sulis en fantastisk mulighet for å promotere merkevarebygging og attraksjon til Fauske kommune.

3.2.5. Fremtid:

Vi tror turismen har enormt potensiale i Sulis. Legges det godt til rette for utbygging, vil det sannsynligvis øke betydelig i årene som kommer.

Viktige faktorer:

- Utvikling av antall senger for overnattinger
- Tilrettelegging av infrastruktur
- Tilrettelegging for aktive opplevelser og utvikling av folkehelse
- Ivaretagelse av Jakobsbakken gjennom «vern gjennom bruk» i hht Kulturminneplanen.
- Destinasjonsutvikling

Hvis man ønsker å utvikle Sulitjelma som turistdestinasjon, så vil en fjellstue på Jakobsbakken bli et godt og etterlengtet tilbud. Vi har investorer som tror på prosjektet og som ønsker å få dette til. Det er kort sesong for bygging i fjellet så vi er avhengige av å bruke tiden fra april/ mai og til snøen kommer. Det er imidlertid viktig for oss som skal drive at dette gjøres i et såpass volum at man har god inntjening. Dette vil føre til mer aktivitet som igjen avler mer aktivitet og nye arbeidsplasser i Sulitjelma og Fauske kommune.

3.3. Parkering

Når det gjelder parkering for funksjonshemmede, så planlegges det å opparbeide en parkeringsplass på nordsiden av Titanic - merket blått på kartet under. I tillegg har kommunen opparbeidet to parkeringsplasser like sør for bebyggelsen. Disse to kommunale parkeringsplassene vil også bli benyttet av gjestene i Titanic.



Jørn Eidissen

Jørn Eidissen

Styreleder Fjellfarer Eiendom AS

Fra: Jørn Eidissen <Jorn@eidissen.com>
Sendt: mandag 30. januar 2023 13.00
Til: Postmottak
Kopi: Ronny Borge; Ketil Skår; Rune Reisænen
Emne: Søknad om dispensasjon fra planbestemmelser til områderegulering for Jakobsbakken i forbindelse med oppføring av Titanic
Vedlegg: 31.01.2023 Søknad om dispensasjon fra områdereguleringsplan.pdf

Hei

Se vedlagt søknad om dispensasjon fra planbestemmelser til områderegulering for Jakobsbakken i forbindelse med oppføring av Titanic.

Vennligst bekreft at denne er mottatt.

Med vennlig hilsen
Jørn Eidissen
Daglig leder
Eidissen Consult AS
+47 405 57 891

Plan og næring

Nor Ingeniør As
Laukhellaveien 31
9303 SILSAND

119/1/429 - Fjellfarer Eiendom AS - Foreløpig svar 2 angående søknad om rammetillatelse for oppføring av fjellstue "Titanic" - Jakobsbakken 20, Sulitjelma

Vi viser til søknad om rammetillatelse for oppføring av fjellstue på gbnr. 119/1/429, og supplerer til søknaden mottatt 04.01.2023.

I vårt forrige svar datert 21.12.2022 etterspurte vi søknad om dispensasjon fra planbestemmelse § 2.2 i gjeldende reguleringsplan for området «Jakobsbakken». Dere har oppgitt at dere anser det som lite formålstjenlig med dispensasjonssøknad og ønsker dermed søknaden behandlet slik den foreligger.

Vi viser til planbestemmelse § 2.2, kulepunkt 6:

Alle gjenoppbygninger, utvidelser og fasadeendringer, herunder fargeendring på ytterpanel, karmen etc. skal på forhånd forelegges kommunens planutvalg til godkjenning. Planutvalget skal forelegge saken for fylkeskommunens kulturminneavdeling før det fattes vedtak.

Siden rammetillatelse som ble gitt til forrige søknad ble trukket tilbake må ny søknad opp til ny behandling i Plan- og utviklingsutvalget. Før saken kan behandles skal den forelegges fylkeskommunens kulturminneavdeling til uttalelse, og vi har derfor sendt saken til Nordland fylkeskommune på høring.

Nordland fylkeskommune har 4 ukers høringsfrist for uttalelse. Vi vil fortsette med behandling av saken når uttalelse foreligger.

Med vennlig hilsen

Rune Reisænen
Enhetsleder Plan/Utvikling

Inger Margrete Eggen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Plan og næring

Nordland Fylkeskommune
Geir Davidsen
Postboks 1485 Fylkeshuset
8048 BODØ

119/1/429 - Anmodning om uttalelse angående søknad om rammetillatelse for oppføring av nytt bygg - Titanic - Jakobsbakken 20, Sulitjelma

Vi viser til søknad fra Fjellfarer Eiendom AS mottatt Fauske kommune 20.12.2022, med suppleringer mottatt 04.01.2023.

Fjellfarer Eiendom AS søker om oppføring av nytt næringsbygg for overnatting og bevertning på gbnr. 119/1, festnr. 429 med adresse Jakobsbakken 20, Sulitjelma. På grunnmuren på tomten sto det tidligere et bygg kalt Titanic.

Reguleringsplan for området er «Jakobsbakken» med planid 2007012, ikraftsatt 21.06.2012. I planens bestemmelse § 2.2 står det:

Alle gjenoppbygninger, utvidelser og fasadeendringer, herunder fargeendring på ytterpanel, karmen etc. skal på forhånd forelegges kommunens planutvalg til godkjenning. Planutvalget skal forelegge saken for fylkeskommunens kulturminneavdeling før det fattes vedtak.

Vi ber derfor om en uttalelse til søknaden. Bygget, slik det nå er planlagt, har ikke tidligere vært på høring hos Nordland fylkeskommune.

Bygningsmyndigheten mener at tiltaket er i strid med planbestemmelse § 2.2 da bygget som søkes oppført både har flere etasjer og en annen fasade enn dokumentasjon av tidligere bygg på stedet viser, jf. planbestemmelse § 2.4.2. Det ble derfor etterspurt søknad om dispensasjon fra planbestemmelsen i brev datert 21.12.2022.

I sitt svar datert 04.01.2022 fremholder ansvarlig søker at de mener at dispensasjon ikke er formålstjenlig da planbestemmelsene er lite konkret, og de legger vekt på at de forholder seg til det tidligere byggets grunnriss og oppgitt formål for bygget. De viser til at saken tidligere har blitt behandlet i Plan- og utviklingsutvalget og godkjent der, og at saken ikke har endret seg vesentlig.

Vi viser til at bygningsmyndigheten trakk tilbake tidligere gitt rammetillatelse for bygget, noe som ble stadfestet i Statsforvalteren i Nordland sin klagebehandling. Ny søknad må derfor opp til behandling i Plan- og utviklingsutvalget.

Med vennlig hilsen

Rune Reisænen
Enhetsleder Plan/Utvikling

Inger Margrete Eggen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Vedlegg:

Oversendelse av vedlegg til søknad om rammetillatelse

Vedlegg1.Svar på nabovarsel fra Jakobsbakken Fjellsenter AS

Fjellfarer Eiendom_Svar på innsigelse fra Jakobsbakken Fjellsenter

1191429 – Fjellfarer Eiendom AS – Foreløpig svar angående søknad om rammetillatelse for oppføring av fjellstue Titanic - Jakobsbakken 20, Sulitjelma

119/1/429 - Fjellfarer Eiendom AS - Søknad om rammetillatelse - Oppføring av fjellstue for overnatting og turisme

2__Fjellfarer Eiendom AS -Svar på merknad fra Zdenek Dvorak.pdf

4__Innvendiger fra JA-VEL til høringsuttalelse om Titanic.pdf

7_KORR_Nabovarsel_Nabovarsel-20220622-1320.pdf

8_KORR_KvitteringNabovarsel_Kvittering-for-nabovarsel-20220622-1320.pdf

9_KORR_Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel.pdf

10_KORR_Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel.pdf

11_KORR_Nabomerknader_Vedlegg1.va b500.PNG

12_KORR_Nabomerknader_Vedlegg1.Svar på nabovarsel fra Jakobsbakken Fjellsenter AS.pdf

13_KORR_Nabomerknader_Nordland Fylkeskommune - Svar på nabovarsel.pdf

14_KART_Situasjonsplan_Titanic A3 Situasjonsplan_B100.pdf

15_KART_Situasjonsplan_Titanic A3 VA plan_B500.pdf

16_TEGN_TegningNyFasade_Titanic 070921_A103 Fasader Nord-Vest.pdf

17_TEGN_TegningNyFasade_Titanic 070921_A104 Fasader Sør-Øst.pdf

18_TEGN_TegningNyFasade_Titanic 070921_A106-A107 Aksonometri.pdf

19_TEGN_TegningNyFasade_Titanic 070921_A108 Perspektiv.pdf

20_TEGN_TegningNyPlan_Titanic 070921_A100 Kjeller.pdf

21_TEGN_TegningNyPlan_Titanic 070921_A102 Loft.pdf

22_TEGN_TegningNyPlan_Titanic 070921_A101 1.etg.pdf

23_TEGN_TegningNyttSnitt_Titanic 070921_A105 Snitt A-A og B-B.pdf

24_ANKO_ErklæringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-PRO-PRO_NOR INGENIØR AS.pdf

25_KORR_SamtykkeArbeidstilsynet_5177-soknad-om-arbeidstilsynets-samtykke_rev C_print.pdf

28_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

29_KORR_Vedleggsopplysninger.pdf

Brev 1 - Endring av tegninger Titanic_Jakobsbakken

5__Fjellfarer Eiendom AS - Titanic vedleggsbrev_Rev B

6_KORR_Nabovarsel_C - 1, 2 5154 Nabovarsel _ Gjenpart av nabovarsel _revidert

Fra: Håvard Mikalsen <havard@noringenior.no>
Sendt: onsdag 4. januar 2023 08.27
Til: Postmottak; Rune Reisænen; Inger Margrete Eggen
Kopi: Thor Åge Jensen ; 'Sbnett'
Emne: Byggesak Titanic - saksnummer 22/2458
Vedlegg: Brev 1 - Endring av tegninger Titanic_Jakobsbakken.pdf; Vedlegg1.Svar på nabovarsel fra Jakobsbakken Fjellsenter AS.pdf; Fjellfarer Eiendom_Svar på innsigelse fra Jakobsbakken Fjellsenter.pdf

Hei

Viser til brev datert 21.12.2022 fra Fauske Kommune 119/1/429 – Fjellfarer Eiendom AS – Foreløpig svar angående søknad om rammetillatelse for oppføring av fjellstue «Titanic» - Jakobsbakken 20, Sulitjelma.

Under innsending via Holte Byggsøk og Altinn ble ikke vedlegget med svar fra Fjellfarer Eiendom AS til Jakobsbakken Fjellsenter med i vedleggene. Det ligger nå vedlagt her i mailen.

Denne saken og løsninger har tidligere været tatt opp i kommunens planutvalg for å diskutere løsninger og utseende på bygget. Saken ble trukket da det ble gjort noen endringer på tegninger som ikke kom med.

Det bes om dispensasjonssøknad, men da planbestemmelser er så vage og Titanic som skal forsøkes bygget opp for å kunne gi et tilbud til tilreisende besøkende/turister i et moderne bygg med de krav som følger dette.

Det har vært kjørt flere samtaler mellom partene i saken, og kommunen må avgjøre om saken på nytt må behandles av planutvalget.

Skal prosjektet være gjennomførbart er tiltakshaver helt avhengig av dialog. Dette har tiltakshaver gjort gjennom nabovarslinger, folkemøte, media, samtaler med kommune og fylket.

Slik at det anses at en dispensasjon ikke er formålstjenlig da planbestemmelser gir lite konkret. Men det anses som at det derfor er angitt at planutvalget skal behandle saken slik det har vært gjort tidligere da det ble gitt rammetillatelse.

Håvard Mikalsen
Ingeniør



NOR INGENIØR AS
havard@noringenior.no
+47 40 45 42 83
9303 Silsand

Sulitjelma/Rognan 05.07.2022

SVAR PÅ NABOVARSEL, Jakobsbakken 20, Fjellfarer Eiendom AS

Det vises til mottatt nabovarsel for Jakobsbakken 20 pr. 22.06.2022, med frist for tilbakemelding av merknader innen 06.07.2022.

Jakobsbakken Fjellsenter AS vil med dette anmerke innsigelse på tiltaket. Vår innsigelse gjøres med henvisning til bestemmelser som er gitt i:

- Plan og bygningsloven LOV-2008-06-27
- Områdereguleringsplan for Jakobsbakken vedtatt i sak KOM-134/12 pr. 21.06.2012

Etter vår oppfatning bryter det innmeldte tiltaket med bestemmelsene i områdereguleringsplanen for Jakobsbakken - som ble vedtatt i sak KOM-134/12 pr. 21.06.2012, i en slik grad at tiltaket krever en søknad om dispensasjon, som ikke kan innvilges. Tiltaket vil etter vår oppfatning ikke kunne gjennomføres innenfor rammene av dagens reguleringsplan.

1. Beskrivelse av tiltaket i forhold til opprinnelig bygg «Titanic-1912»

Bygget beskrives av tiltakshaver med følgende kvaliteter

- 3 innvendige fulle etasjer, mot tidligere 1 etasje + delvis kjeller
- Gjennomsnittlig mønehøyde mot nord er angitt til 8.9 meter, mot opprinnelig 5.2 meter
- Store åpne glassflater i vinduer, mot tidligere smårutede vinduer med faste sprosser
- Stor glassfasade mot øst, mot tidligere fast vegg

2. Områdereguleringsplanens intensjon og bestemmelser

Formålet med reguleringsplanen er ihht §2.1 at:

- *..det bygnings- og anleggsmessige miljøet på Jakobsbakken i størst mulig grad skal ivaretas. Området foreslås regulert til kulturelt bevaringsområde basert på slik det var i årene frem til 1968, da gruvedriften på Jakobsbakken ble nedlagt.*

Videre sier planens fellesbestemmelser i §2.2 i noen utvalgte punkter at:

- *På eksisterende grunnmurer etter tidligere bebyggelse kan det føres opp fritidsboliger i den utstrekning som fremgår av bestemmelsene nedenfor*
 - *Opprinnelige tegninger eller annen dokumentasjon som viser opprinnelig utseende skal legges til grunn ved utvendige forandringsarbeider. Der slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, legges beskrivelsene av de enkelte bygninger, slik det fremgår av bestemmelsene nedenfor, til grunn.*
 - *Ved ethvert tiltak som berører bygningers fasade, skal fasadens form og utseende enten opprettholdes som nå eller tilbakeføres til en tidligere tilstand. Tiltakshaver skal så langt det er mulig dokumentere hvordan bygningen tidligere har sett ut, og hvordan bygningsdetaljer har vært utført. Dette legges til grunn for gjennomføring av det nye tiltaket.*
 - *Ved utskifting av vinduer skal det benyttes vinduer med faste sprosser etter opprinnelig mønster.*

Endelig er det i §2.4.2 angitt en nærmere beskrivelse av et mulig tiltak på Titanic-tomta slik:

- *På grunnmuren etter Titanic tillates det oppføring av en bygning. Bygningen tillates innredet til næringsformål – herberge og bevertning. Ved slik bruk kan hus nr. 7 (Salttdalsbrakk), 9 (Villaen), 10 (Kooen), 16 (Hjemmet), 18 (Kapstø), 19 (Lasarettet), 27 (Stallen) og 31 Titanic) anses som én enhet. Alternativt fritidsbolig med inntil 3 boligenheter.*

I korrespondanse er det tidligere hevdet at reguleringsplanen ikke omtaler nybygg. Intensjonen og ånden i forarbeidet tilsier imidlertid at samme regler som gjelder for «oppføring», må gjelde for nybygg. En mer fri byggeskikk vil berøve området det helhetsinntrykket av et kulturminne som en nettopp ønsker å beholde. Det er endog nevnt at en bør beflitte seg på gjenbruk av materialer ved renovering.

Fra kulturminnehold er det også fremholdt i dialogmøter at Venezia-konvensjonens vekt på kontrast i dag skal legges til side til fordel for harmoni. Det nye skal eventuelt fremkomme av detaljene.

3. Annen tilgjengelig dokumentasjon

I forarbeidet til tiltakshaver sin tidligere byggesøknad PLU-112/16, bidrog Jakobsbakken Fjellsenter AS med originale tegninger for bygg nr. 19, som i henhold til historisk informasjon skulle vært et «tvillingbygg» til bygg nr. 20 Titanic. Av denne tegningen ble det konstruert et bygg med høyde over terreng på 5.672 meter, angitt til 53 cm over «Titanic 2012».

I forarbeidene til gjeldende områderegeringsplan for Jakobsbakken innkom det melding fra Nordland fylkeskommune med flere kommentarer som påpekte at reguleringsplanens ånd og intensjon var å bevare kulturminneverdiene.



Videre hadde Jakobsbakken Fjellsenter AS inngitt sine kommentarer i forarbeidet til reguleringsplanen der det privatrettslige hensynet i festekontrakten fra 1969/83 skulle ivaretas. Fauske kommune er tidligere også gjort kjent med festekontrakten sin betydning i forbindelse med kommunens arbeide med kommunedelplan for de gruveindustrielle kulturminnene i Sulitjelma i 2020 (PLU-089/20). Det vises i denne forbindelse til brev fra Jakobsbakken Fjellsenter AS til Fauske kommune datert 23.10.2020.

4. Parkering

Tiltakshaver har tidligere beskrevet at parkering skal løses slik:

- Tennisbanen benyttes vinterstid
- Plassen mellom Koop og nr. 19 benyttes sommerstid
- Kommunale parkeringsplasser i en gangavstand på 250-400 m benyttes ved overflyt

Eieren av Jakobsbakken Fjellsenter AS har hatt sin virksomhet på Jakobsbakken i mer enn 50 år. Senteret disponerer 9 bygg, har 70-80 sengeplasser og et storkjøkken for egne arrangement. I de siste 30 årene har også antall fritidseiere økt på Jakobsbakken. Samtidig opplever en at hver husstand ofte møter med mer enn en bil.

Fjellsenteret sin virksomhet innebærer også til tider gangvei trafikk mellom Koop (møtesal) og nr. 19 (matsal), og barn leker i området.

Kampen om parkeringsplass har derfor vært økende, særlig i høytidene og i utfartsperioder. Sommerstid kompenseres trengselen noe med at en kan parkere ved husene inne på området, men denne praksis er også under press med økende aktivitet som forventes å komme av Fjellfarer Eiendom AS sin aktivitet i Messa.

Det vil vel også være aktuelt å vurdere personsikkerheten i at gjestene ved Titanic Fjellstue skal måtte gå 250-400 meter fra parkeringen i all slags vær som kan komme på i høyfjellet.

Sammenlagt fører disse forholdene til at presset på parkering mellom Koop og nr. 19 øker. Fjellsenteret vil derfor oppleve redusert trafiksikkerhet med økt belastning på bruk av dette området til parkering. En skiltplan kan bli aktuelt.

5. Saksbehandlingsregler ihht PBL

I plan og bygningsloven av 2008 ble det gitt nye regler for dispensasjon. Dagens dispensasjonsbestemmelse beror ikke lenger på et fritt skjønn som i tidligere lov, men er nå langt på vei rettslig styrt. Jfr. lovens forarbeide Ot. prop nr. 32 (2007-2008) fra side 242.



Statsforvalteren i Agder har i 2019 utgitt en veileder for dispensasjoner ihht PBL¹. Det er grunn til å tro at anbefalingene her også vil gjelde Nordland. Her sies det at:

- *Betydelige permanente avvik med generell gyldighet skal ikke skje gjennom dispensasjon, men gjøres gjennom reguleringsendring*
- *Dispensasjon vil være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak fra plan, og ved varige unntak hvor det ikke anses ønskelig å endre planen*

Videre følger det av veilederen at kommunen i forbindelse med krav om dispensasjon må vurdere om:

- *Er dette en betydelig fravikelse av plan?*
- *Er dette et permanent avvik eller et midlertidig avvik?*
- *Har avviket generell gyldighet for planområdet – f.eks. gjelder for flere tomter med ytterligere utbyggingspotensial (presedensvirkning)?*

I henhold til PBL §19-1 krever dispensasjon en *grunnlagt søknad*.

I henhold til PBL §19-2 gjelder følgende

1. *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.*
2. *Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.*
3. *Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

6. Presedens

Et kommunalt vedtak ifht det omsøkte tiltaket vil etter vår oppfatning få presedens for andre søknader på Jakobsbakken. I korte trekk kan dette gjelde:

- Festiviteten m/uthus
- Stallen (Låven)
- Stallbrakkka
- Hus 32
- Hus 33
- Uthus 34

For Jakobsbakken Fjellsenter AS er det av særlig interesse å melde at de foreliggende planene for Festiviteten og Stallen (Låven) så langt er utformet strengt ifht det vi oppfatter som å bidra til å ivareta

¹ https://www.statsforvalteren.no/siteassets/fm-agder/dokument-agder/plan-og-bygg/skjemaer---plan-og-bygg/dispensasjonsveileder_utskrift.pdf



helhetsinntrykket av at Jakobsbakken er en tidligere gruveby og fort kan komme i klassen av å være et nasjonalt industri-ikon.

7. KONKLUSJON MED MERKNAD

Som konklusjon på ovenfor nevnte forhold vil Jakobsbakken Fjellsenter AS konkludere med følgende:

1. En byggesøknad for Titanic Fjellstue til Fauske kommune slik denne er beskrevet i nabovarslet, uten samtidig søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen, vil være likt med å fravike saksbehandlingsregler. En slik byggesøknad må derfor avvises.
2. Tiltakets utforming med byggehøyde overskrider original byggehøyde med over 70% (3.7 meter) og utformingen er gjort med byggeskikk med store glassflater. Bygget vil på langt nær fremstå som en «tvilling» til nr. 19. Denne byggeskikken bryter så sterkt med reguleringsplanens intensjoner om å bevare kulturminner og miljø, at det etter vår oppfatning vil kreves igangsatt en prosess med ny reguleringsplan for at innspillene i forarbeidet til foreliggende reguleringsplan ikke skal anse seg permanent tilsidesatt.
3. Planlagt aktivitet i Titanic kan medføre en vanskelig sameksistens med allerede etablert drift ved Fjellsenteret når det gjelder parkering, et forhold som allerede oppleves å ha stor interesse i forhold til fritidseierne på Jakobsbakken. Fauske kommune har som kjent også lagt avgift på parkering på sine parkeringsplasser.
4. Fordelene med dispensasjon er ikke klart større enn ulempene

Jakobsbakken Fjellsenter AS vil med denne argumentasjon anmerke følgende i forhold til tilsendte nabovarsel:

1. Tiltaket krever minimum søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan fra 2012. I så måte vil vi hevde at fordelene med dispensasjon ikke er klart større enn ulempene og at dispensasjon derfor ikke kan innvilges.
2. Tiltaket bryter så sterkt med ånden og formålet i reguleringsplanen at hensyn som er tatt i forarbeidet kan oppleves å bli permanent tilsidesatt. Vår holdning er derfor at tiltaket ikke kan gjennomføres uten at det gjennomføres en prosess med en ny reguleringsplan.

For Jakobsbakken Fjellsenter AS


Kjell Krüger
styreleder

Ref; Svar på Nabovarsel. Jakobsbakken 20, Fjellfarer Eiendom AS. Uttalelse fra Jakobsbakken Fjellsenter datert 05.07.2022

Plansituasjonen

I forhold til den planlagte utbyggingen på tomt Jakobsbakken 20 (i daglig tale «Titanic») er det to planer som har rettsvirkning etter Plan- og bygningsloven (PBL);

- Områdereguleringsplan, Jakobsbakken (2012) og
- Kommunedelplan for industrielle kulturminner i Sulitjelma (2019)

1. Områdereguleringsplan, Jakobsbakken (2012).

1.1. Plankartet.

På plankartet er det angitt «Hensynssone – bevaring av kulturmiljø». Dette gjelder alt areal som omfattes av områdereguleringsplanen.

Det aktuelle arealet ligger i planområdet sørøst og er gitt betegnelsen FrB/HB-31-Titanic.

Det aktuelle arealet er på plankartet gitt arealkategori FrB/HB – Kombinert formål Fritidsbolig / herberge, bevertning.

Det er angitt byggegrense mot fylkesveien.

Det er flere arealer innen områdereguleringsplanen som har samme kombinerte arealbruksformål FrB/HB, men det er bare FrB/HB-31-Titanic som ikke har påstående eksisterende bygning.

1.1.1. Fjellfarer Eiendom AS' vurdering;

Etter vår vurdering er oppføring av den nabovarslede bygningen på Titanic-tomta i samsvar med plankartet angitte arealbruksformål (HB – Herberge, bevertning).

Oppføring av den nabovarslede bygningen på Titanic-tomta er i samsvar med vedtatt kommunedelplan for industrielle kulturminner. Vi viser her til punkt (xxxx).

1.2. Planbestemmelsene.

Planbestemmelsene for Områdereguleringsplanen er i hovedsak delt i fellesbestemmelser (§2.2.) og bestemmelser for det enkelte bebyggelse- og anleggsareal. Fellesbestemmelsene er omfattende og til dels nøyaktige hva angår fritidsformål (FrB). Det er i fellesbestemmelsene ikke angitt særskilte bestemmelser for arealkategorien FrB/HB – Kombinert formål Fritidsbolig / herberge, bevertning. Det er heller ikke angitt begrensninger i form av BYA (bebygd areal), BRA (bruksareal) eller angitte maksimale byggehøyder.

For arealkategorien FrB Fritidsboliger er det anført at slike kan føres opp på eksisterende grunnmurer.

Det er i fellesbestemmelsenes §2.2. kulepunkt 6 gitt at:

- ❖ «Alle gjenoppbygginger, utvidelser og fasadeendringer, herunder fargeendring på ytterpanel, karmen etc. skal på forhånd forelegges kommunens planutvalg til godkjenning. Planutvalget skal forelegge saken for fylkeskommunens kulturminneavdeling til uttalelse før det fattes vedtak.
 - Opprinnelige tegninger eller annen dokumentasjon som viser opprinnelig utseende skal legges til grunn ved utvendige forandringsarbeider. Der slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, legges beskrivelsene av de enkelte bygninger, slik de fremgår av bestemmelsene nedenfor, til grunn.»

Planbestemmelsens §2.4. angir «Bygninger som er revet, og som kan bygges opp igjen». Titanic ble totalskadd av brann i 1967. I planbestemmelsens §2.4.2 FrB/HB-31-Titanic er det gitt en beskrivelse av det aktuelle arealet:

«På grunnmuren etter Titanic tillates det oppføring av en bygning. Bygningen tillates innredet til næringsformål – herberge og bevertning. Ved slik bruk kan hus nr. 7 (Saltdalsbrakka), 9 (Villaen), 10 (Koopan), 16 (Hjemmet), 18 (Kapstø), 19 (Lasarettet), 27 (Stallen) og 31 Titanic) anses som én enhet. Alternativt fritidsbolig med inntil 3 boligenheter.»

Det er i §2.4.2. lagt ved to historiske bilder, en oppmålt skisse av grunnmuren og et foto av grunnmuren før den ble ryddet av Fjellfarer.

1.2.1. Fjellfarer Eiendom AS' vurdering;

Dersom planmyndigheten ønsker å regulere et areal «strengt» eller nøyaktig, så krever dette en nøyaktighet i plan (kart og bestemmelser). Det er vår generelle vurdering at dette ikke er tilfelle i denne områderegeringsplanen.

Planbestemmelsenes Fellesbestemmelser gir ikke bestemmelser for næringsbygg Formål HB, men omfatter «alle gjenoppbygginger». Opprinnelige tegninger / dokumentasjon skal «legges til grunn» ved «utvendige forandringsarbeider». Det er uklart om denne fellesbestemmelsen omfatter nybygg av næringsbygg.

Planbestemmelsenes fellesbestemmelser (§2.2.) og spesielle del (§2.3.) angir ikke bebygd areal (BYA) ut over at en ny bygning skal bygges «på grunnmuren». Eksisterende grunnmur er i dårlig forfatning og ikke egnet til gjenbruk etter nåværende bygningskrav. Eksisterende grunnmur må derfor saneres. Fjellfarer Eiendom AS vurderer at bestemmelsene på dette punktet som oppfylt ved at nabovarslet ny bygning i hovedsak vil følge eksisterende grunnmur. Byggegrense mot fylkesveg vil bli overholdt.

Hva angår byggehøyde, valg av materialer, farger mv., vurderer Fjellfarer Eiendom AS at dette er i samsvar med planbestemmelsene i den grad bestemmelsene gir tydelige føringer for dette.

2. Kommunedelplan for industrielle kulturminner i Sulitjelma.

I denne kulturminneplanen omfatter kapittel 4.9 og 5.2.5. Jakobsbakken;

2.1. Kapittel 4.9. Jakobsbakken.

Verdivurdering:

Kulturmiljøet vurderes til «stor verdi». Objektet er representativt for epoken og ligger i opprinnelig kontekst.

Forslag til verneform:

Kulturminnet bør ivaretas og utvikles gjennom et «vern gjennom bruk».

Kulturminnet er relativt intakt og bør sikres gjennom plan-og bygningsloven som hensynssone i kombinasjon med eksisterende reguleringsplan. Reguleringsplanen omfatter selve bebyggelsen. Hensynssonen bør i tillegg til bebyggelsen også omfatte «Støkkkan» og restene etter selve gruveområdet (gråbergtippen, området omkring «Nils Stoll», Heishjultårnet.)

Tiltak:

(bl.a.)

- ❖ Bygningenes status bør vurderes i samråd med eierne. Tiltak som kan sikre aktivitet og initiativ blant private aktører i området bør oppmuntres og utvikles.

2.2. Kapittel 5. Handlingsdel. 5.2.5. Hensynssone Jakobsbakken

(bl.a.)

- ❖ Eventuelle behov for nybygg vurderes
- ❖ Tiltak som kan sikre aktivitet og initiativ blant private aktører i området bør oppmuntres og utvikles.

2.3. Fjellfarer Eiendom AS' vurdering;

Et innslag av næringsvirksomhet på Jakobsbakken vil være nødvendig for å kunne opprettholde et «vern gjennom bruk».

Dette innebærer at det bør utvikles bærekraftig aktivitet på Jakobsbakken som kan skape arbeidsplasser og økonomisk grunnlag for videre vedlikehold og drift av kulturminnet og næringsmessig utvikling. Dette er i samsvar med Kulturminneplanen. ..

4. Parkering

Når det gjelder Fjellsenteret sin problematisering rundt parkering, så er det tidligere informert (vannverksmøte på Jakobsbakken påsken 2022) om at Fjellfarer blir å benytte den kommunale parkeringsplassen like sørøst for Jakobsbakken når det er fullt på snuplassen for brøytebilen.

I tillegg vil Fjellfarer betale brøyting for 3 plasser til Fjellsenteret på lik linje med hva øvrige beboere på Jakobsbakken gjør, og Fjellfarer tar det som en selvfølge at alle som betaler brøyteavgift har lik rett til å benytte de ledige parkeringsplassene inne på ovenfor nevnte snuplass.

6. Presedens

Siden områdereguleringsplanen for Jakobsbakken ble vedtatt i 2012 har det vært utført endringer som allerede kan føre til presedens.

I planen står det blant annet ingenting om mønehøyde på boliger. Det eneste stedet mønehøyde er nevnt er i avsnittene om garasjer.

Sulitjelma 30.11.2022

For Fjellfarer Eiendom AS, Thor Åge Jensen

Enhet Plan/Utvikling

Nor Ingeniør As
Laukhellaveien 31
9303 SILSAND

119/1/429 – Fjellfarer Eiendom AS – Foreløpig svar angående søknad om rammetillatelse for oppføring av fjellstue «Titanic» - Jakobsbakken 20, Sulitjelma

Vi viser til søknad mottatt 20.12.2022. Søknaden gjelder rammetillatelse for oppføring av fjellstue kalt «Titanic» på gbnr. 119/1, festnr. 429.

Vi har gått gjennom søknaden og ser at det er noe som mangler:

- Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene:
Reguleringsplan for området er «Jakobsbakken» med planid 2007012, ikraftsatt 21.06.2012. Planens bestemmelse § 2.2 viser til at alle gjenoppbygninger, utvidelser og fasadeendringer skal ta utgangspunkt i opprinnelige tegninger eller annen dokumentasjon som viser opprinnelig utseende for bygget som sto på stedet. Ifølge bestemmelse § 2.4.2 så tillates det oppføring av en bygning på grunnmuren etter Titanic. Det foreligger fotografier som viser bygget med en etasje.

Bygningstegningene som er sendt inn i byggesaken viser et bygg med to fulle etasjer over bakken, og som har annen fasade enn opprinnelig bygning. Det må dermed søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 2.2.

Dispensasjonssøknad må begrunnes i henhold til kriteriene satt i plan- og bygningsloven § 19-2:

- Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser skal ikke bli vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknader skal nabovarsles jf. plan- og bygningsloven § 19-1. Når dispensasjonssøknad foreligger vil kommunen sende søknaden på høring til Nordland fylkeskommune. Vi gjør oppmerksom på at uttalelsen fra Nordland fylkeskommune som er vedlagt søknaden er fra 2020 og ikke gitt på bakgrunn av de nye tegningene av bygget, og den vil derfor ikke tas hensyn til.

Når dispensasjonssøknad foreligger og saken har vært på høring vil den behandles politisk i Plan- og utviklingsutvalget.

- Informasjon om parkering:
Det må også sendes inn en beskrivelse av hvordan parkering til bygget skal løses. Det må følge med et situasjonskart der parkeringsplassene er tegnet inn.

- Angående utslippstillatelse:

Når det gjelder utslippstillatelse så ser vi i svar på nabomerknad at det er skrevet at grunnundersøkelser for plassering av renselanlegg vil utføres etter byggestart. Vi opplyser om at kommunen generelt ikke gir igangsettingstillatelse til oppføring av bygg før det foreligger godkjent utslippstillatelse, og at alle forhold rundt kapasitet og plassering av anlegget må være klarlagt på det tidspunktet. Etter rammetillatelse, må dette altså på plass før det søkes om igangsettingstillatelse.

Søknad om dispensasjon og dokumentasjon for parkering sendes inn til postmottak@fauske.kommune.no med henvisning til saksnr. 22/2458. Når dette foreligger vil vi fortsette behandlingen av saken som beskrevet ovenfor.

Med vennlig hilsen

Rune Reisænen
Enhetsleder Plan/Utvikling

Inger Margrete Eggen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Prosjektnavn: Fjellfarer Eiendom AS

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
119	1	429	0
Kommune	Fauske		
Adresse	Jakobsbakken 20, 8230 Sulitjelma		

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype:	Bygningstekniske installasjoner - Nytt anlegg Nytt bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål Riving av deler av bygget Vesentlig terrenginngrep
Næringsgruppe:	I Overnattings- og serveringsvirksomhet
Bygningstype:	Annen bygning for overnatting
Formål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Fjellstue for overnatting og turisme

TILTAKSHAVER

Navn:	FJELLFARER EIENDOM AS
Telefon:	48110509 95879943
E-postadresse:	thor-age.jensen@sks.no
Adresse:	Froskedamsveien 7, 8230 SULITJELMA
Kontaktperson:	
Navn:	Thor Åge Jensen
Telefon:	95879943 95879943

E-postadresse: thor-age.jensen@sk.s.no
Organisasjonsnummer: 916618743

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

Navn: FJELLFARER EIENDOM AS
Adresse: Froskedamsveien 7, 8230 SULITJELMA
Organisasjonsnummer: 916618743
Bestiller referanse: Titanic Fjellstue
Fakturareferanser: Titanic Fjellstue
Prosjektnummer: 25-2020

EHF-faktura

ANSVARLIG SØKER

Navn: Nor Ingeniør As
Telefon: 40454283
E-postadresse: havard@noringenior.no
Adresse: Laukhellaveien 31, 9303 SILSAND
Organisasjonsnummer: 917544174
Kontaktperson:
Navn: Håvard Mikalsen
Telefon: 40454283
40454283
E-postadresse: havard@noringenior.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Ja

Hvor mange merknader foreligger? 3

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Det er redegjort for merknader til naboer fra Fjellfarer Eiendom AS og vedlagt som vedlegg F. I tillegg er det gitt mulighet til en høringsuttalelse fra lokal vel forening JA-VEL. Disse er ikke berettiget som nabo eller gjenboer etter SAK10, men gitt muligheten til å komme med høringsuttalelse i saken.

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

På samme sted som tidligere grunnmur til "gamle"Titanic stod skal det føres opp nye Titanic med samme omriss som det gamle bygget hadde. Byggets formål er overnatting og opplevelse turisme.

REDEGJØRELSE:

På samme sted som tidligere Titatic stod oppført ønskes det oppført nye Titanic på samme sted som tidligere omriss av grunnmur. Bygningsformålet er overnatting og bevertning. Det er i all hovedsak de gamle tegninger som ligger til grunn for det nye bygget slik at samme bygningsuttrykk bevares som opprinnelig. Mindre avvik vil finne sted fra opprinnelig grunnet moderne krav og i forhold til ønsket bruk, og vil kunne ha mindre avvik på fasader fra opprinnelige tegninger. Det er tatt hensyn til at bygget skal være sammenfallende med andre bygg på Jakobsbakken med panelarkitektur. Mens byggets totale uttrykk skal vise at det er et nytt oppført bygg. Eldre mur rives og erstattes med ny moderne mur med pusset overflate og tilpasset dagens energikrav. Nye Titanic kan avvike mindre på omriss på eksisterende grunnmur grunnet tilpasninger til dagens modulmål på byggverk.

FORHÅNDSKONFERANSE

Forhåndskonferanse er avholdt

ARBEIDSTILSYNET

Tiltaket berører eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser. Samtykke må foreligge før igangsetting av tiltaket.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	Plan ID 2007012, Plannavn - Jakobsbakken, Ikrafttredelse 21.6.2012
Reguleringsformål	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
Andre relevante krav	næringsformål – herberge og bevertning
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bebygd areal (%BYA)
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	60 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	499 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
= Beregnet tomteareal	499 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	299,4 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0 m ²
- Areal som skal rives	0 m ²

+ Areal ny bebyggelse	221 m ²
+ Parkeringsareal	0 m ²
= Sum areal	221 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnyttning 44,29 %

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire): Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning Annen privat vannforsyning, innlagt vann

Beskrivelse Det skal bores etter vann

Krysser vanntilførsel annens grunn? Nei

AVLØP

Tilknytning Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett Ja

Foreligger utslippstillatelse Nei

Krysser avløpsanlegg annens grunn? Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng? Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?

Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?

Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 2

Foreligger sentral godkjenning? Nei

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

HÅVARD MIKALSEN på vegne av NOR INGENIØR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

20.12.2022 08:32:06 AR525372117

20.12.2022 08:32:06 AR525372117

Filvedlegg:

Titanic A3 Situasjonsplan_B100.pdf
Titanic A3 VA plan_B500.pdf
Titanic 070921_A103 Fasader Nord-Vest.pdf
Titanic 070921_A104 Fasader Sør-Øst.pdf
Titanic 070921_A106-A107 Aksonometri.pdf
Titanic 070921_A108 Perspektiv.pdf
Titanic 070921_A100 Kjeller.pdf
Titanic 070921_A102 Loft.pdf
Titanic 070921_A101 1.etg.pdf
Titanic 070921_A105 Snitt A-A og B-B.pdf
Fjellfarer Eiendom AS -Svar på merknad fra Zdenek Dvorak.pdf
Innvendiger fra JA-VEL til høringsuttalelse om Titanic.pdf
Fjellfarer Eiendom AS - Titanic vedleggsbrev_Rev B.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-20220622-1320.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-PRO-PRO_NOR INGENIØR AS.pdf
C - 1, 2 5154 Nabovarsel _ Gjenpart av nabovarsel _ revidert.pdf
Nabovarsel-20220622-1320.pdf
5177-soknad-om-arbeidstilsynets-samtykke_rev C_print.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
Vedlegg1.va b500.PNG
Vedlegg1.Svar på nabovarsel fra Jakobsbakken Fjellsenter AS.pdf
Nordland Fylkeskommune - Svar på nabovarsel.pdf

Svar på merknad, datert 29.06.2022, fra fra Zdenek Dvorak.

Dvorak er i merknaden bekymret for eventuell forurensing til bekk fra avløpsanlegget knyttet til Titanic.

Avløpsanlegget er tenkt etablert som et minirenseanlegg med sandfilteranlegg (infiltrasjon) og vil ikke ha åpent utslipp til terreng eller bekk.

Plasseringen av rensesanlegget vil kunne bli justert ut fra resultatet av utførte grunnundersøkelser. Grunnundersøkelsene vil ikke bli gjort før etter en eventuell byggestart.

Med hilsen for
Fjellfarer Eiendom AS

Thor Åge jensen

Innvendinger fra Jakobsbakken velforening til nabovarsel om Titanic

Bakgrunnsdokument

- Reguleringsplan : Plan ID 2007012, Plannavn - Jakobsbakken, Ikraftsettelse 21.6.2012
- Svar fra JA-VEL på forespørsel fra Nor Ingeniør om innvendinger til bygging av Titanic mottatt 29.11.22 per telefon og tegninger per e-post.
- Situasjonsplan utsnitt med Titanic

Bakgrunnsinformasjon

Jakobsbakken velforening (JA-VEL) mottok informasjon om utbyggingsplaner og utsendte nabovarsel for Titanic fra Nor Ingeniør AS 29.11.22. Nabovarselet er datert 22. juni 2022, og de vedlagte filene 23. juni. Alle vedlagte hustegninger er datert fra Nor Ingeniør AS, 07.09.2021, mens situasjonsplan og VA-plan med renseanlegg er revidert eller laget sist i juni.

Vi antar at dette er et nabovarsel som skal brukes i f.m. en ny søknad til Fauske kommune om rammetillatelse til bygget, og at varselet er, eller skal, sendes til de nærmeste naboer, Nordland fylkeskommune og Statskog. Nor Ingeniør har også meddelt oss at de ikke betrakter JA-VEL som formell høringspart eller nabo i forhold til varslingsplikt. Dette er altså sendt oss kun til informasjon, og en frist for evt. merknader eller innsigelser vil sannsynligvis være utløpt. Mona spør imidlertid om hva vi synes om planene, så vi tolker dette som en invitasjon til dialog. Planene var jo også presentert i et folkemøte i Sulitjelma, 10. november.

Bygget synes å være likt med det som var søkt og innvilget rammetillatelse for i vår, men denne rammetillatelsen ble altså trukket tilbake da det ble avdekket at nabovarslene som lå til grunn for søknaden hadde vist et mindre bygg. Her er nå to fulle etasjer over en fullhøyde sokkeletasje, til sammen 16 gjesterom og 32 sengeplasser.

Siden dette ikke er et formelt nabovarsel til oss, og fordi vi vet at det er delte meninger om planene blant medlemmene våre, vil vi i styret ikke foreta oss noe formelt i forhold til bygget. JA-Vel forutsetter at videre saksbehandling forholder seg til gjeldende reguleringsplan for området, og at evt. dispensasjon fra eller endring av reguleringsplanen gjøres gjennom en bredere formell involvering. Vi vil imidlertid be tiltakshaver avklare hvordan de tenker løst det økte behovet for vinterparkering som dette bygget noen ganger vil utløse.

Parkering

I kommunal reguleringsplan for Jakobsbakken fra 2012 står FL1-Tennisbanen: *Område FL1 er til felles bruk som lekeplass/ballplass for **fritidsboligene** på Jakobsbakken. Området kan fortsatt benyttes til vinterparkering.*

Om parkering står følgende: *I alle år har det vært en fordel for **beboere på Jakobsbakken** å kunne parkere ved husene når snøen er borte, og ellers kunne parkere på plassen mellom Nr. 19 - Lasarettet og Nr. 6- Koopen vinterstid. Praksis har også vært at tennisbanen har vært brøytet til vinterparkering. Vi vil anbefale at denne praksis kan fortsette, kanskje ved at tennisbanen legges ytterligere og bedre til rette for parkering vinterstid, særlig med tanke på at veg/adkomst utbedres.*

Fritidsbeboere har forhold seg til denne bestemmelsen og har ordnet med brøyting av tennisbanen vinterstid. Brøyting av tennisbanen har blitt gjort før høysesonger som vinterferie og påske. Beboere har parkert på plassen mellom Nr. 19 - Lasarettet og Nr. 6- Koopen vinterstid.

Med bygging av Titanic med 16 dobbeltrom samt utleie av Messa med opptil 16 sengeplasser, vil **hotellgjester** fortrenge parkeringsplassene som fritidsbeboere har bruk siden gruvedriften ble overført til private fritidsbeboere og NLM i 1968. Det er vanlig at hotell tilbyr gjestene egen parkering eller benytter seg av kommunale parkeringsplasser. Tor Åge Jensen nevnte på folkemøtet om Titanic 10.11 at de ville benytte seg av den kommunale parkeringen for sine gjester. Jakobsbakken velforening vil støtte en slik løsning som vil gavne både fritidsbeboere og gjester.

Tennisbanen og plassen mellom Nr. 19 - Lasarettet og Nr. 6 - Koopen må fortsatt være forbehold vinterparkering for fritidsbeboere slik reguleringsplanen tilsier. Fritidsbeboere må få beholde tilførselsvei til Tennisbanen.

Mvh.

v. styreleder i JA-VEL v. Kjell-Rune Pettersen

Adresse:

JA-VEL

c/o Kjell-Rune Pettersen

Bærlyngveien 8, 8209 Fauske

Organisasjonsnummer: 927 226 154

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



22.06.2022 13:22:28 AR495262139

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Jakobsbakken 20, 8230 Sulitjelma		
Kommune:	Fauske		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
119	1	429	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Riving av deler av bygget Bygningstekniske installasjoner - Nytt anlegg Vesentlig terrenginngrep Nytt bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål
Tiltaksformål:	Annet

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

På samme sted som tidligere Titatic stod oppført ønskes det oppført nye Titanic på samme sted som tidligere omriss av grunnmur. Bygningsformålet er overnatting og bevertning. Det er i all hovedsak de gamle tegninger som ligger til grunn for det nye bygget slik at samme bygningsuttrykk bevares som opprinnelig. Mindre avvik vil finne sted fra opprinnelig grunnet moderne krav og i forhold til ønsket bruk, og vil kunne ha mindre avvik på fasader fra opprinnelige tegninger.

Bygget er tilpasset krav fastsatt i reguleringsplanen og med samtaler med vernemyndighet.

22.06.2022 13:22:28 AR495262139

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan
Navn på plan: Plan ID 2007012, Plannavn - Jakobsbakken,Ikraftttredelse 21.6.2012

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: FJELLFARER EIENDOM AS, Thor Åge Jensen
E-post: thor-age.jensen@sks.no
Telefon: 48110509 / 95879943

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: Nor Ingeniør As
Organisasjonsnummer: 917544174
Telefon: 40454283 / 40454283
E-post: havard@noringenior.no
Postadresse: Laukhellaveien 31, 9303 SILSAND

Nabovarselet er signert av

HÅVARD MIKALSEN på vegne av NOR INGENIØR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

Titanic A3 Situasjonsplan_B100.pdf

Titanic A3 VA plan_B500.pdf

Q1 - Vedlegg i byggesak.pdf

Titanic 070921_A103 Fasader Nord-Vest.pdf

Titanic 070921_A104 Fasader Sør-Øst.pdf

Titanic 070921_A108 Perspektiv.pdf

Titanic 070921_A106-A107 Aksonometri.pdf

Titanic 070921_A100 Kjeller.pdf

Titanic 070921_A101 1.etg.pdf

Titanic 070921_A102 Loft.pdf

Titanic 070921_A105 Snitt A-A og B-B.pdf

F1-Fjellfarer Eiendom AS - Titanic vedleggsbrev.pdf

Kvittering for nabovarsel

Prosjekt: Fjellfarer Eiendom AS

Søker: Nor Ingeniør As

Altinnreferanse: AR495262139

Eiendom/byggested

Adresse: Jakobsbakken 20 , 8230 Sulitjelma

Kommune: Fauske

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
119	1	429	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	Titanic A3 Situasjonsplan_B100.pdf
Situasjonsplan	Titanic A3 VA plan_B500.pdf
Annet	Q1 - Vedlegg i byggesak.pdf
TegningNyFasade	Titanic 070921_A103 Fasader Nord-Vest.pdf
TegningNyFasade	Titanic 070921_A104 Fasader Sør-Øst.pdf
TegningNyFasade	Titanic 070921_A108 Perspektiv.pdf
TegningNyFasade	Titanic 070921_A106-A107 Aksonometri.pdf
TegningNyPlan	Titanic 070921_A100 Kjeller.pdf
TegningNyPlan	Titanic 070921_A101 1.etg.pdf
TegningNyPlan	Titanic 070921_A102 Loft.pdf
TegningNyttSnitt	Titanic 070921_A105 Snitt A-A og B-B.pdf
Følgebrev	F1-Fjellfarer Eiendom AS - Titanic vedleggsbrev.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom: Statskog SF

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Botnvasstjønnene 1, 8230 Sulitjelma	119	1	0	0
	119	1	189	0
Jakobsbakken 42, 8230 Sulitjelma	119	403	0	0
	119	1	589	0
	119	1	590	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 22.06.2022 13.25.39

Eier/fester av naboeiendom: KARIANN SKAR HELLAND SØRDAHL

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Jakobsbakken 29, 8230 Sulitjelma	119	1	189	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 22.06.2022 13.25.45

Eier/fester av naboeiendom: OVE SØRDAHL

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Jakobsbakken 29, 8230 Sulitjelma	119	1	189	0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 22.06.2022 13.25.50

Eier/fester av naboeiendom: ZDENEK DVORAK

Adresse:

Jakobsbakken 42, 8230 Sulitjelma

Gårdsnr.:

119

Bruksnr.:

403

Festenr.:

0

Seksjonsnr.:

0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 22.06.2022 13.25.54

Eier/fester av naboeiendom: MALGORZATA MARIA DVORAKOVA

Adresse:

Jakobsbakken 42, 8230 Sulitjelma

Gårdsnr.:

119

Bruksnr.:

403

Festenr.:

0

Seksjonsnr.:

0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 22.06.2022 13.25.58

Eier/fester av naboeiendom: Jakobsbakken Fjellsenter AS

Adresse:

Jakobsbakken 19, 8230 Sulitjelma

Gårdsnr.:

119

Bruksnr.:

1

Festenr.:

589

Seksjonsnr.:

0

Jakobsbakken 6, 8230 Sulitjelma

119

1

590

0

Nabovarsel sendt via: Fellestjenester Bygg

Nabovarsel sendt: 22.06.2022 13.26.03

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.



29.06.2022 19:10:49 AR496371232

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Fjellfarer Eiendom AS

Adresse: Jakobsbakken 20, 8230 Sulitjelma

Kommune: Fauske

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
119	1	429	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: ZDENEK DVORAK

Adresse: Jakobsbakken 42, 8230 Sulitjelma

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
119	403	0	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- Jeg har ingen merknader
- Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Viser til fil VA plan B500. På kartet er det markert "planlagt areal infiltrasjonsanlegg" som dekker nesten 200 kvm. Vårt hytta står ganske nært til dette feltet og derfor vil jeg ha mer informasjon om hvordan vil dette anlegget se ut og om hvor mye skal det graves der.

Vi har hatt en del vannlekaskjer i kjelleren når det har vært høyt vannstand i bekken. Derfor lurte jeg på om man kunne lede avløpsvannet i et rør som vil gå i bekken etter at den har passert vårt

fritidshus. Se vedlegg.

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: zd.dvorak@gmail.com

Telefonnummer: 46762238

SIGNERT AV

ZDENEK DVORAK på vegne av DVORAK ZDENEK

29.06.2022

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

29.06.2022 19:10:49 AR496371232

29.06.2022 19:10:49 AR496371232

Filvedlegg:
va b500.PNG

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.



05.07.2022 21:54:37 AR497499240

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Fjellfarer Eiendom AS

Adresse: Jakobsbakken 20, 8230 Sulitjelma

Kommune: Fauske

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
119	1	429	0

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: Jakobsbakken Fjellsenter AS

Adresse: Jakobsbakken 19, 8230 Sulitjelma

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
119	1	589	0

Adresse: Jakobsbakken 6, 8230 Sulitjelma

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
119	1	590	0

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- Jeg har ingen merknader
- Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Viser til vedlagte redegjørelse med merknader i saken.

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: kk@esave.no

Telefonnummer: 95224685

SIGNERT AV

KJELL EMIL KRÜGER på vegne av JAKOBSBAKKEN
FJELLSENTER AS

05.07.2022

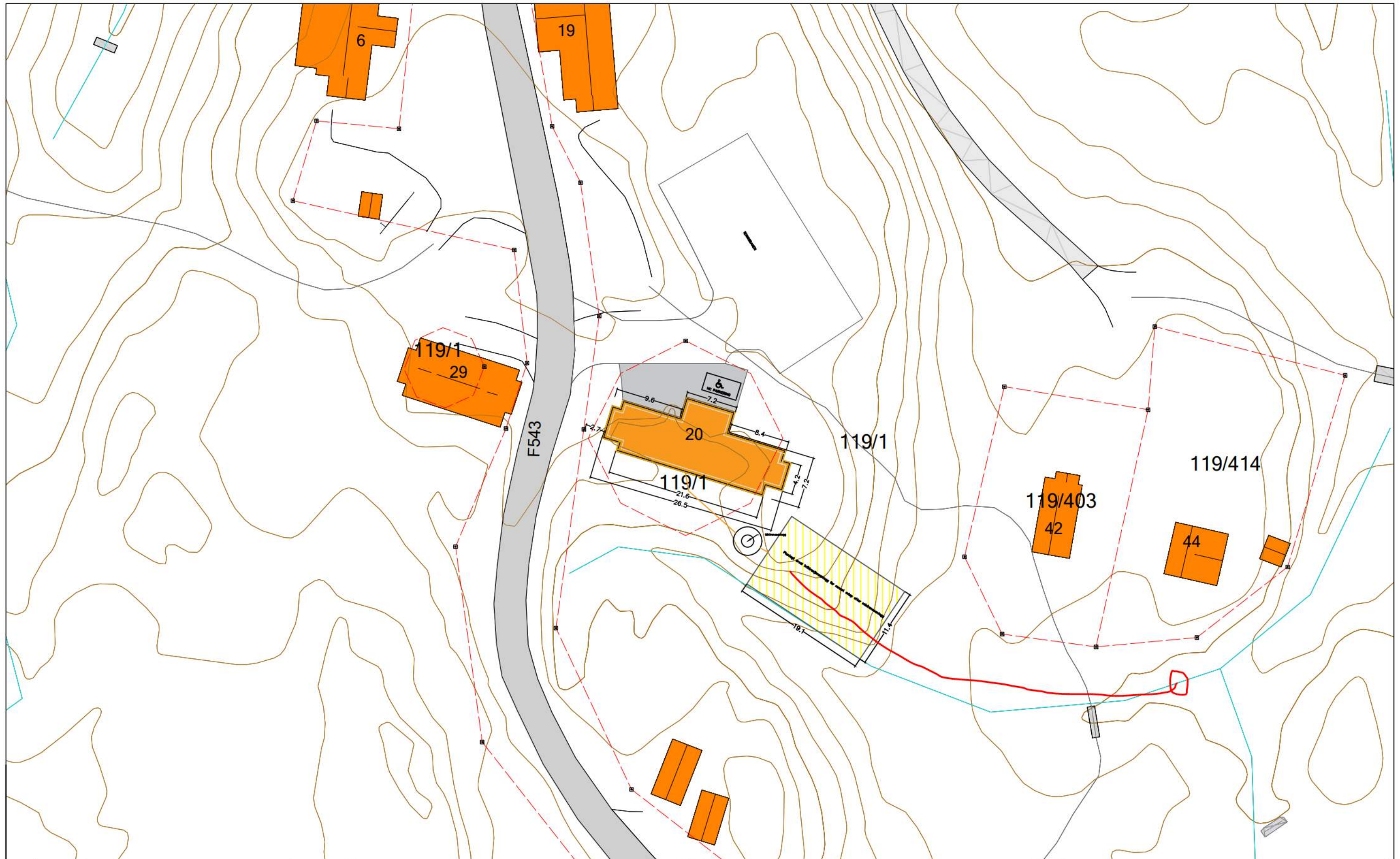
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.


05.07.2022 21:54:37 AR497499240

05.07.2022 21:54:37 AR497499240

Filvedlegg:

Svar på nabovarsel fra Jakobsbakken Fjellsenter AS.pdf



		 Nor Ingeniør AS Laukhellaveien 31 9303 Silsand Email: post@noringenior.no Telefon: 40454283		Oppdragsgiver: Fjellfarer Eiendom AS		Prosjekt Titanic Fjellstue			
		Tegningsstatus BYGGESAK		Tegningsnavn VA plan		Dato: 16.06.22	Tegnet av: HM	Kontrollert av:	Rev. dato:
		Prosjektnr.:				Målestokk: 1:500	Tegningsnr.: B500		Rev.:
Rev	Dato	Tekst		Tegn.	Kontr.				

Sulitjelma/Rognan 05.07.2022

SVAR PÅ NABOVARSEL, Jakobsbakken 20, Fjellfarer Eiendom AS

Det vises til mottatt nabovarsel for Jakobsbakken 20 pr. 22.06.2022, med frist for tilbakemelding av merknader innen 06.07.2022.

Jakobsbakken Fjellsenter AS vil med dette anmerke innsigelse på tiltaket. Vår innsigelse gjøres med henvisning til bestemmelser som er gitt i:

- Plan og bygningsloven LOV-2008-06-27
- Områdereguleringsplan for Jakobsbakken vedtatt i sak KOM-134/12 pr. 21.06.2012

Etter vår oppfatning bryter det innmeldte tiltaket med bestemmelsene i områdereguleringsplanen for Jakobsbakken - som ble vedtatt i sak KOM-134/12 pr. 21.06.2012, i en slik grad at tiltaket krever en søknad om dispensasjon, som ikke kan innvilges. Tiltaket vil etter vår oppfatning ikke kunne gjennomføres innenfor rammene av dagens reguleringsplan.

1. Beskrivelse av tiltaket i forhold til opprinnelig bygg «Titanic-1912»

Bygget beskrives av tiltakshaver med følgende kvaliteter

- 3 innvendige fulle etasjer, mot tidligere 1 etasje + delvis kjeller
- Gjennomsnittlig mønehøyde mot nord er angitt til 8.9 meter, mot opprinnelig 5.2 meter
- Store åpne glassflater i vinduer, mot tidligere smårutede vinduer med faste sprosser
- Stor glassfasade mot øst, mot tidligere fast vegg

2. Områdereguleringsplanens intensjon og bestemmelser

Formålet med reguleringsplanen er ihht §2.1 at:

- *..det bygnings- og anleggsmessige miljøet på Jakobsbakken i størst mulig grad skal ivaretas. Området foreslås regulert til kulturelt bevaringsområde basert på slik det var i årene frem til 1968, da gruvedriften på Jakobsbakken ble nedlagt.*

Videre sier planens fellesbestemmelser i §2.2 i noen utvalgte punkter at:

- *På eksisterende grunnmurer etter tidligere bebyggelse kan det føres opp fritidsboliger i den utstrekning som fremgår av bestemmelsene nedenfor*
 - *Opprinnelige tegninger eller annen dokumentasjon som viser opprinnelig utseende skal legges til grunn ved utvendige forandringsarbeider. Der slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, legges beskrivelsene av de enkelte bygninger, slik det fremgår av bestemmelsene nedenfor, til grunn.*
 - *Ved ethvert tiltak som berører bygningers fasade, skal fasadens form og utseende enten opprettholdes som nå eller tilbakeføres til en tidligere tilstand. Tiltakshaver skal så langt det er mulig dokumentere hvordan bygningen tidligere har sett ut, og hvordan bygningsdetaljer har vært utført. Dette legges til grunn for gjennomføring av det nye tiltaket.*
 - *Ved utskifting av vinduer skal det benyttes vinduer med faste sprosser etter opprinnelig mønster.*

Endelig er det i §2.4.2 angitt en nærmere beskrivelse av et mulig tiltak på Titanic-tomta slik:

- *På grunnmuren etter Titanic tillates det oppføring av en bygning. Bygningen tillates innredet til næringsformål – herberge og bevertning. Ved slik bruk kan hus nr. 7 (Salttdalsbrakk), 9 (Villaen), 10 (Kooen), 16 (Hjemmet), 18 (Kapstø), 19 (Lasarettet), 27 (Stallen) og 31 Titanic) anses som én enhet. Alternativt fritidsbolig med inntil 3 boligenheter.*

I korrespondanse er det tidligere hevdet at reguleringsplanen ikke omtaler nybygg. Intensjonen og ånden i forarbeidet tilsier imidlertid at samme regler som gjelder for «oppføring», må gjelde for nybygg. En mer fri byggeskikk vil berøve området det helhetsinntrykket av et kulturminne som en nettopp ønsker å beholde. Det er endog nevnt at en bør beflitte seg på gjenbruk av materialer ved renovering.

Fra kulturminnehold er det også fremholdt i dialogmøter at Venezia-konvensjonens vekt på kontrast i dag skal legges til side til fordel for harmoni. Det nye skal eventuelt fremkomme av detaljene.

3. Annen tilgjengelig dokumentasjon

I forarbeidet til tiltakshaver sin tidligere byggesøknad PLU-112/16, bidrog Jakobsbakken Fjellsenter AS med originale tegninger for bygg nr. 19, som i henhold til historisk informasjon skulle vært et «tvillingbygg» til bygg nr. 20 Titanic. Av denne tegningen ble det konstruert et bygg med høyde over terreng på 5.672 meter, angitt til 53 cm over «Titanic 2012».

I forarbeidene til gjeldende områderegeringsplan for Jakobsbakken innkom det melding fra Nordland fylkeskommune med flere kommentarer som påpekte at reguleringsplanens ånd og intensjon var å bevare kulturminneverdiene.



Videre hadde Jakobsbakken Fjellsenter AS inngitt sine kommentarer i forarbeidet til reguleringsplanen der det privatrettslige hensynet i festekontrakten fra 1969/83 skulle ivaretas. Fauske kommune er tidligere også gjort kjent med festekontrakten sin betydning i forbindelse med kommunens arbeide med kommunedelplan for de gruveindustrielle kulturminnene i Sulitjelma i 2020 (PLU-089/20). Det vises i denne forbindelse til brev fra Jakobsbakken Fjellsenter AS til Fauske kommune datert 23.10.2020.

4. Parkering

Tiltakshaver har tidligere beskrevet at parkering skal løses slik:

- Tennisbanen benyttes vinterstid
- Plassen mellom Koop og nr. 19 benyttes sommerstid
- Kommunale parkeringsplasser i en gangavstand på 250-400 m benyttes ved overflyt

Eieren av Jakobsbakken Fjellsenter AS har hatt sin virksomhet på Jakobsbakken i mer enn 50 år. Senteret disponerer 9 bygg, har 70-80 sengeplasser og et storkjøkken for egne arrangement. I de siste 30 årene har også antall fritidseiere økt på Jakobsbakken. Samtidig opplever en at hver husstand ofte møter med mer enn en bil.

Fjellsenteret sin virksomhet innebærer også til tider gangvei trafikk mellom Koop (møtesal) og nr. 19 (matsal), og barn leker i området.

Kampen om parkeringsplass har derfor vært økende, særlig i høytidene og i utfartsperioder. Sommerstid kompenseres trengselen noe med at en kan parkere ved husene inne på området, men denne praksis er også under press med økende aktivitet som forventes å komme av Fjellfarer Eiendom AS sin aktivitet i Messa.

Det vil vel også være aktuelt å vurdere personsikkerheten i at gjestene ved Titanic Fjellstue skal måtte gå 250-400 meter fra parkeringen i all slags vær som kan komme på i høyfjellet.

Sammenlagt fører disse forholdene til at presset på parkering mellom Koop og nr. 19 øker. Fjellsenteret vil derfor oppleve redusert trafiksikkerhet med økt belastning på bruk av dette området til parkering. En skiltplan kan bli aktuelt.

5. Saksbehandlingsregler ihht PBL

I plan og bygningsloven av 2008 ble det gitt nye regler for dispensasjon. Dagens dispensasjonsbestemmelse beror ikke lenger på et fritt skjønn som i tidligere lov, men er nå langt på vei rettslig styrt. Jfr. lovens forarbeide Ot. prop nr. 32 (2007-2008) fra side 242.

Statsforvalteren i Agder har i 2019 utgitt en veileder for dispensasjoner ihht PBL¹. Det er grunn til å tro at anbefalingene her også vil gjelde Nordland. Her sies det at:

- *Betydelige permanente avvik med generell gyldighet skal ikke skje gjennom dispensasjon, men gjøres gjennom reguleringsendring*
- *Dispensasjon vil være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak fra plan, og ved varige unntak hvor det ikke anses ønskelig å endre planen*

Videre følger det av veilederen at kommunen i forbindelse med krav om dispensasjon må vurdere om:

- *Er dette en betydelig fravikelse av plan?*
- *Er dette et permanent avvik eller et midlertidig avvik?*
- *Har avviket generell gyldighet for planområdet – f.eks. gjelder for flere tomter med ytterligere utbyggingspotensial (presedensvirkning)?*

I henhold til PBL §19-1 krever dispensasjon en *grunnlagt søknad*.

I henhold til PBL §19-2 gjelder følgende

1. *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.*
2. *Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.*
3. *Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

6. Presedens

Et kommunalt vedtak ifht det omsøkte tiltaket vil etter vår oppfatning få presedens for andre søknader på Jakobsbakken. I korte trekk kan dette gjelde:

- Festiviteten m/uthus
- Stallen (Låven)
- Stallbrakkka
- Hus 32
- Hus 33
- Uthus 34

For Jakobsbakken Fjellsenter AS er det av særlig interesse å melde at de foreliggende planene for Festiviteten og Stallen (Låven) så langt er utformet strengt ifht det vi oppfatter som å bidra til å ivareta

¹ https://www.statsforvalteren.no/siteassets/fm-agder/dokument-agder/plan-og-bygg/skjemaer---plan-og-bygg/dispensasjonsveileder_utskrift.pdf



helhetsinntrykket av at Jakobsbakken er en tidligere gruveby og fort kan komme i klassen av å være et nasjonalt industri-ikon.

7. KONKLUSJON MED MERKNAD

Som konklusjon på ovenfor nevnte forhold vil Jakobsbakken Fjellsenter AS konkludere med følgende:

1. En byggesøknad for Titanic Fjellstue til Fauske kommune slik denne er beskrevet i nabovarslet, uten samtidig søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen, vil være likt med å fravike saksbehandlingsregler. En slik byggesøknad må derfor avvises.
2. Tiltakets utforming med byggehøyde overskrider original byggehøyde med over 70% (3.7 meter) og utformingen er gjort med byggeskikk med store glassflater. Bygget vil på langt nær fremstå som en «tvilling» til nr. 19. Denne byggeskikken bryter så sterkt med reguleringsplanens intensjoner om å bevare kulturminner og miljø, at det etter vår oppfatning vil kreves igangsatt en prosess med ny reguleringsplan for at innspillene i forarbeidet til foreliggende reguleringsplan ikke skal anse seg permanent tilsidesatt.
3. Planlagt aktivitet i Titanic kan medføre en vanskelig sameksistens med allerede etablert drift ved Fjellsenteret når det gjelder parkering, et forhold som allerede oppleves å ha stor interesse i forhold til fritidseierne på Jakobsbakken. Fauske kommune har som kjent også lagt avgift på parkering på sine parkeringsplasser.
4. Fordelene med dispensasjon er ikke klart større enn ulempene

Jakobsbakken Fjellsenter AS vil med denne argumentasjon anmerke følgende i forhold til tilsendte nabovarsel:

1. Tiltaket krever minimum søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan fra 2012. I så måte vil vi hevde at fordelene med dispensasjon ikke er klart større enn ulempene og at dispensasjon derfor ikke kan innvilges.
2. Tiltaket bryter så sterkt med ånden og formålet i reguleringsplanen at hensyn som er tatt i forarbeidet kan oppleves å bli permanent tilsidesatt. Vår holdning er derfor at tiltaket ikke kan gjennomføres uten at det gjennomføres en prosess med en ny reguleringsplan.

For Jakobsbakken Fjellsenter AS


Kjell Krüger
styreleder

Fjellfarer Eiendom AS
Froskedamsveien 7

8230 SULITJELMA

Svar på nabovarsel - tiltak på eiendommen gnr 119 - bnr 1 - Jakobsbakken 20 - Fauske kommune

Vi viser til nabovarsel mottatt 02.03.2020. Det varsles om ommføring av nytt bygg på ovenfornevnte eiendom.

Området omfattes av reguleringsplan for Jakobsbakken (2012), vi forutsetter at tiltaket bygges i henhold til reguleringsplan og har med utgangspunkt i dette ingen merknader til tiltaket.

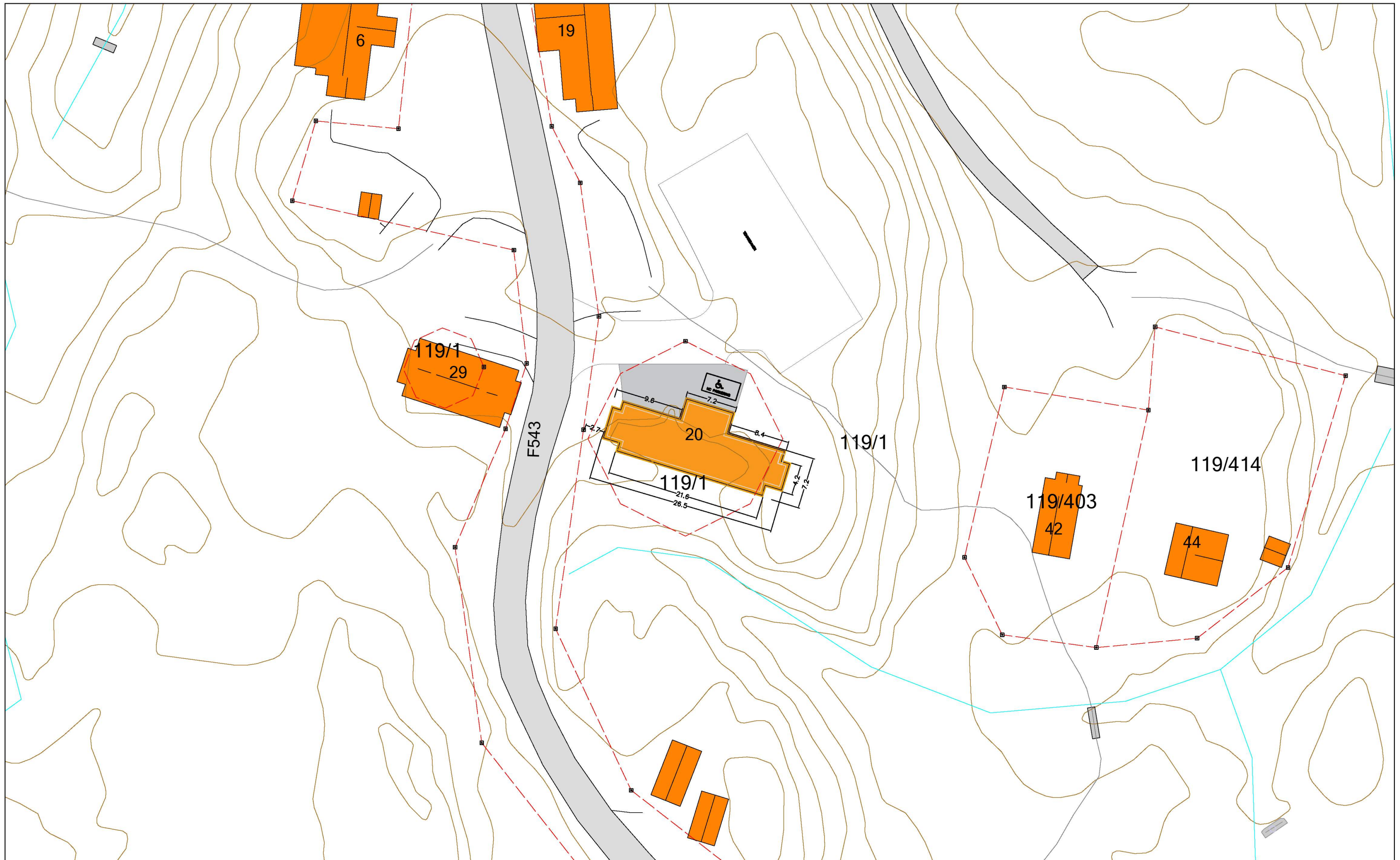
Med vennlig hilsen

Trude Mørk
senioringeniør veg


Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Hovedmottakere:

Fauske kommune	Postboks 93	8201	FAUSKE
Fjellfarer Eiendom AS	Froskedamsveien 7	8230	SULITJELMA



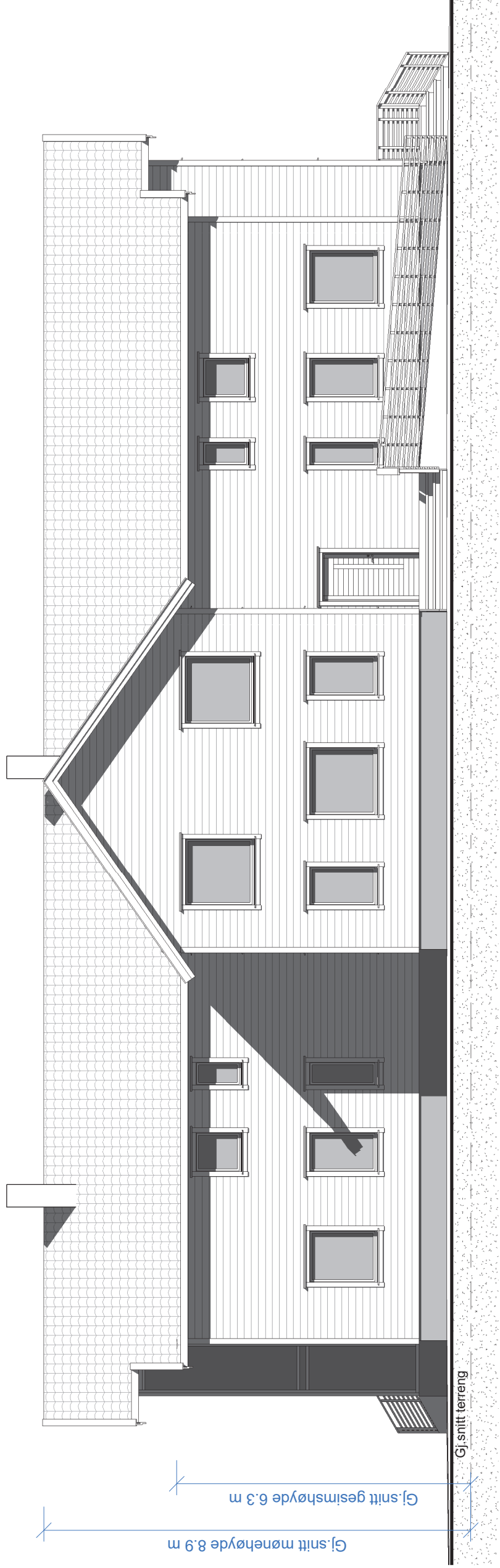
A	16.06.22	Lagt til areal for adkomst og HC parkering		
Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.


Nor Ingeniør AS
 Laukhellaveien 31
 9303 Silsand
 Email: post@noringenior.no
 Telefon: 40454283

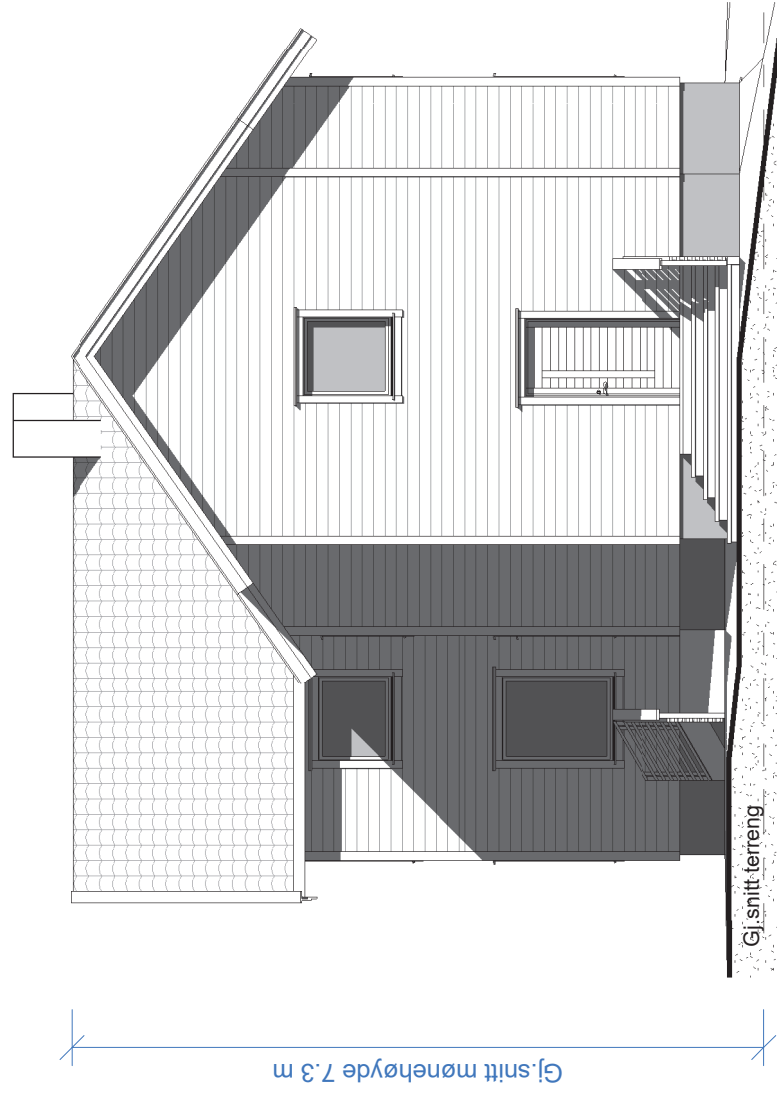
Tegningsstatus: **BYGGESAK**
 Prosjektnr.:

Oppdragsgiver: **Fjellfarer Eiendom AS**
 Tegningsnavn: **Situasjonsplan**

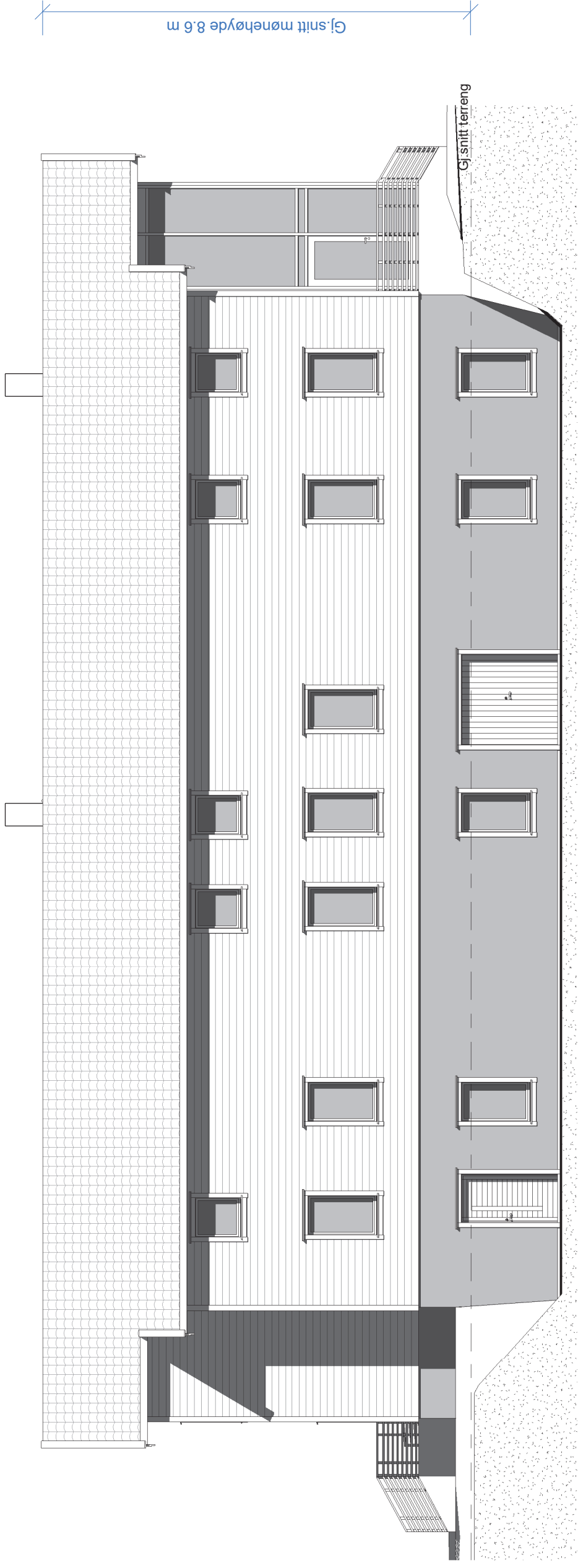
Prosjekt: Titanic Fjellstue	
Dato: 31.01.2020	Tegnet av: HM
Kontrollert av:	Rev. dato: 16.06.2022
Målestokk: 1:500	Tegningsnr.: B100
Rev.:	A



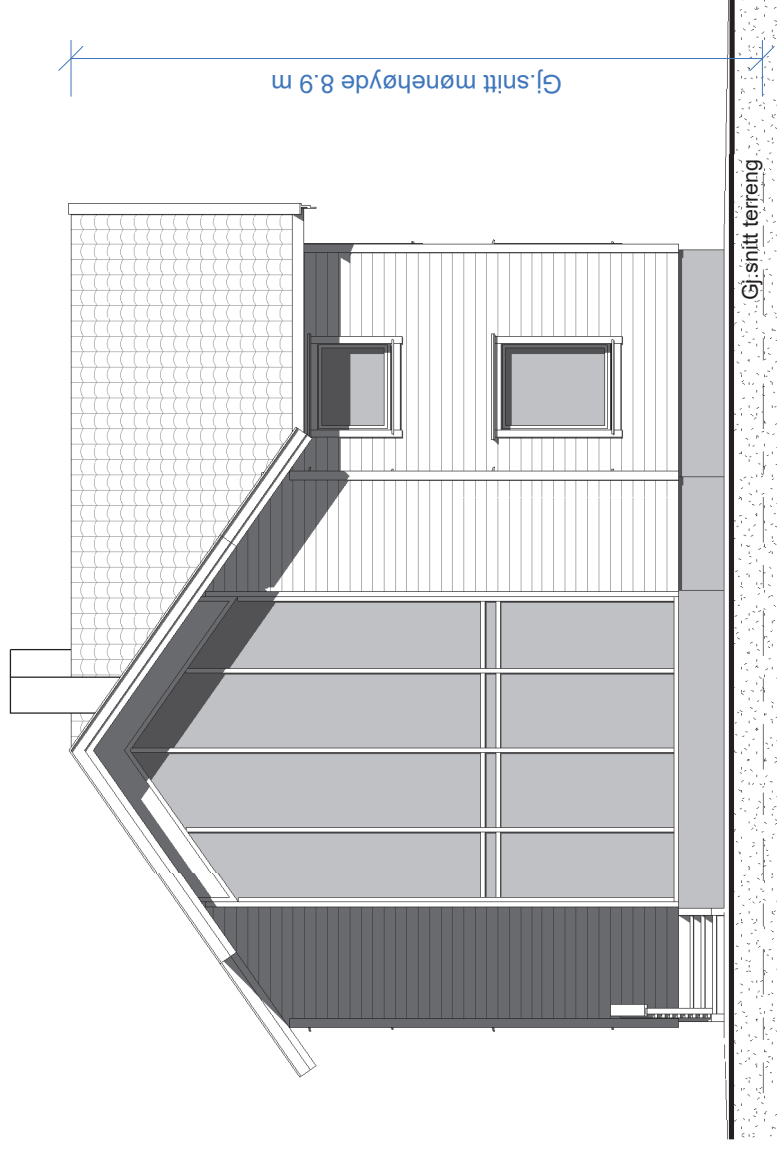
Fasade mot nord



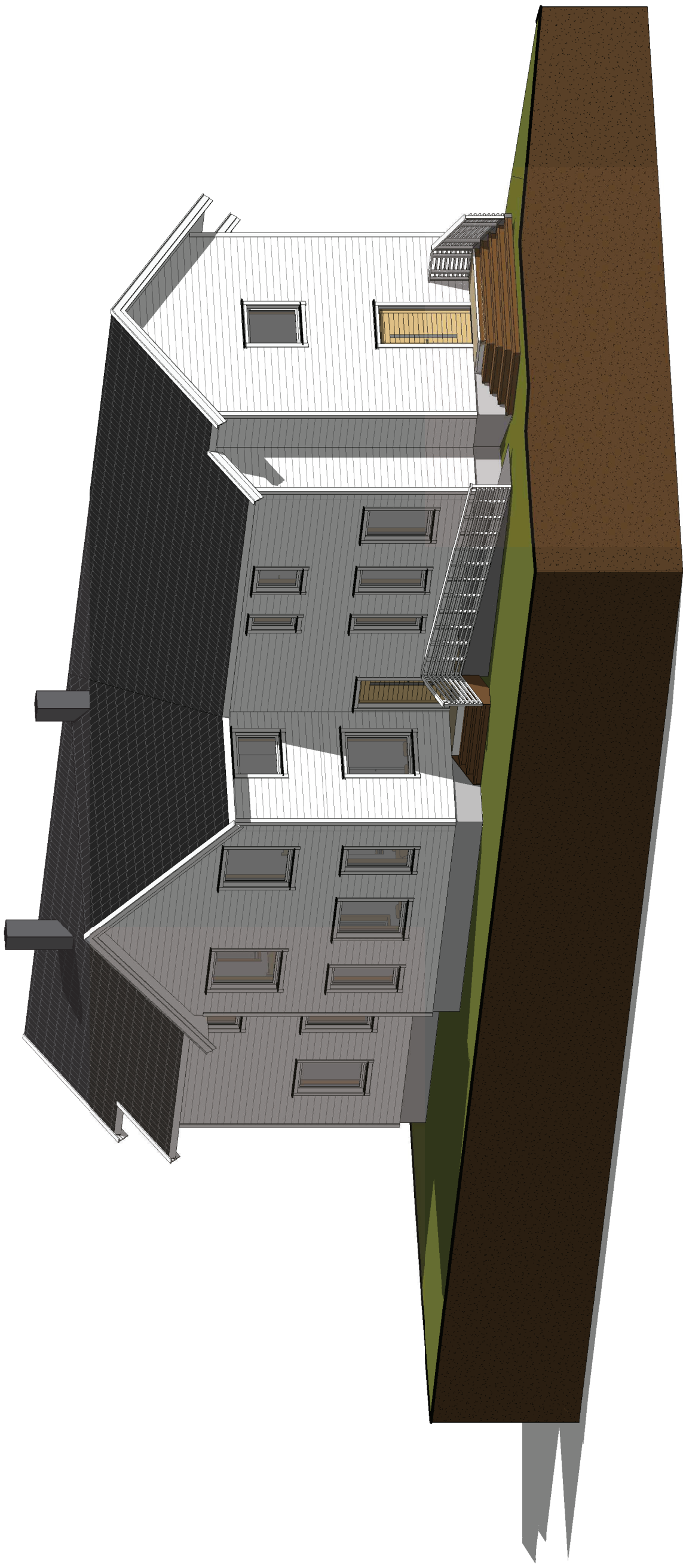
Fasade mot vest

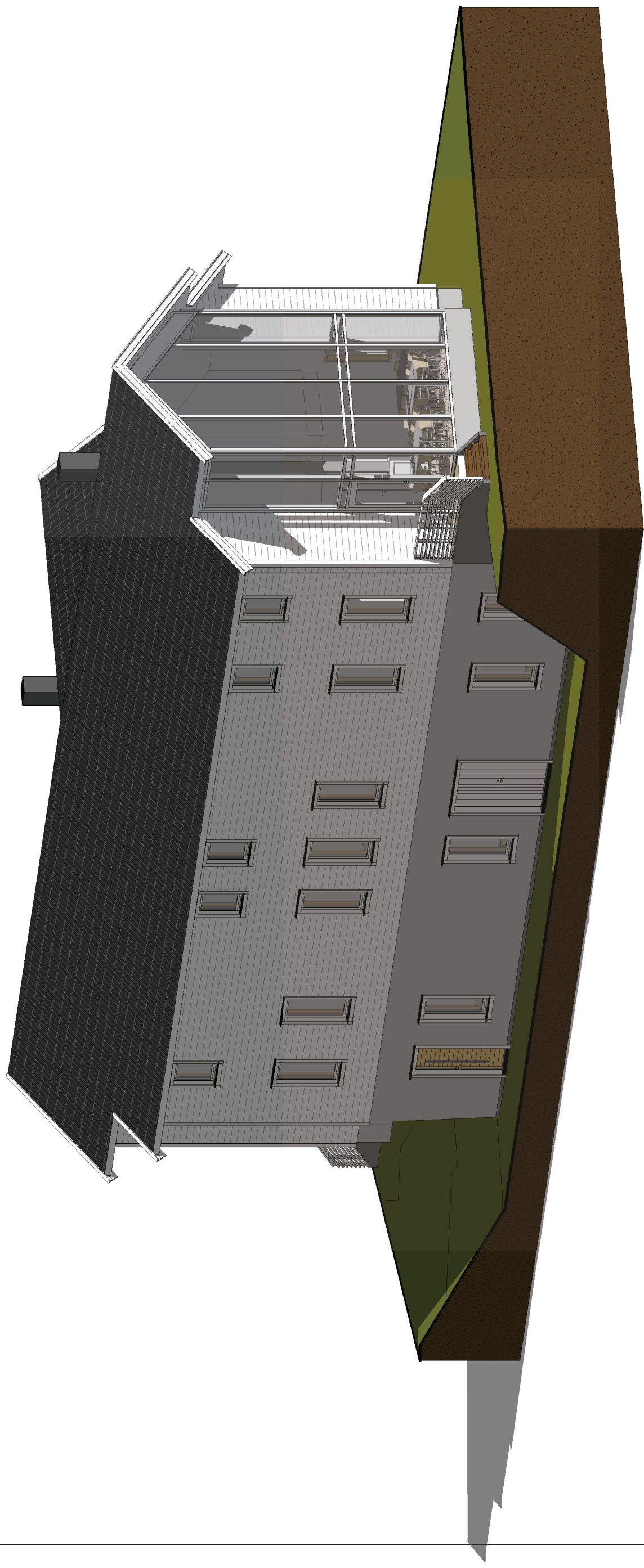


Fasade mot sør

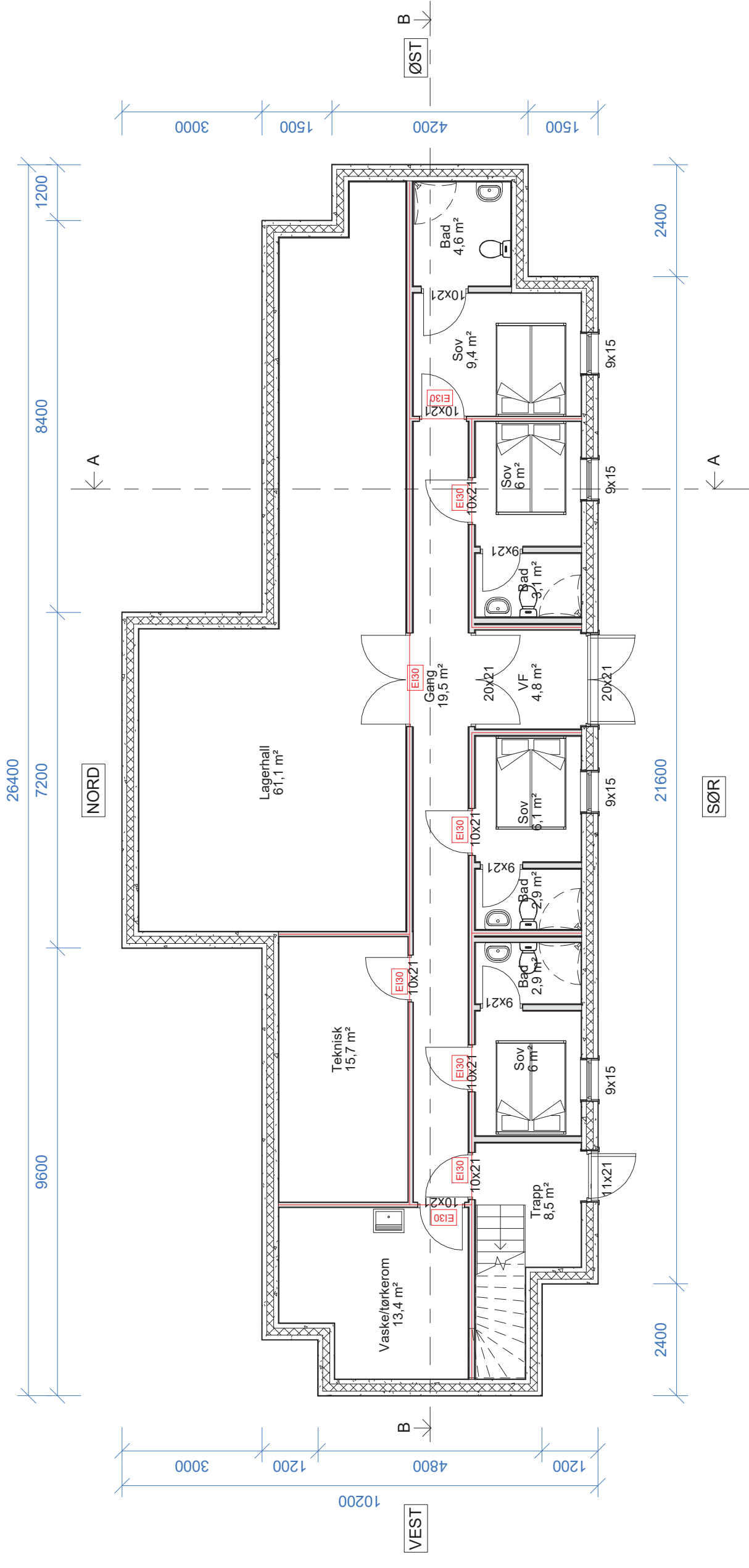


Fasade mot øst





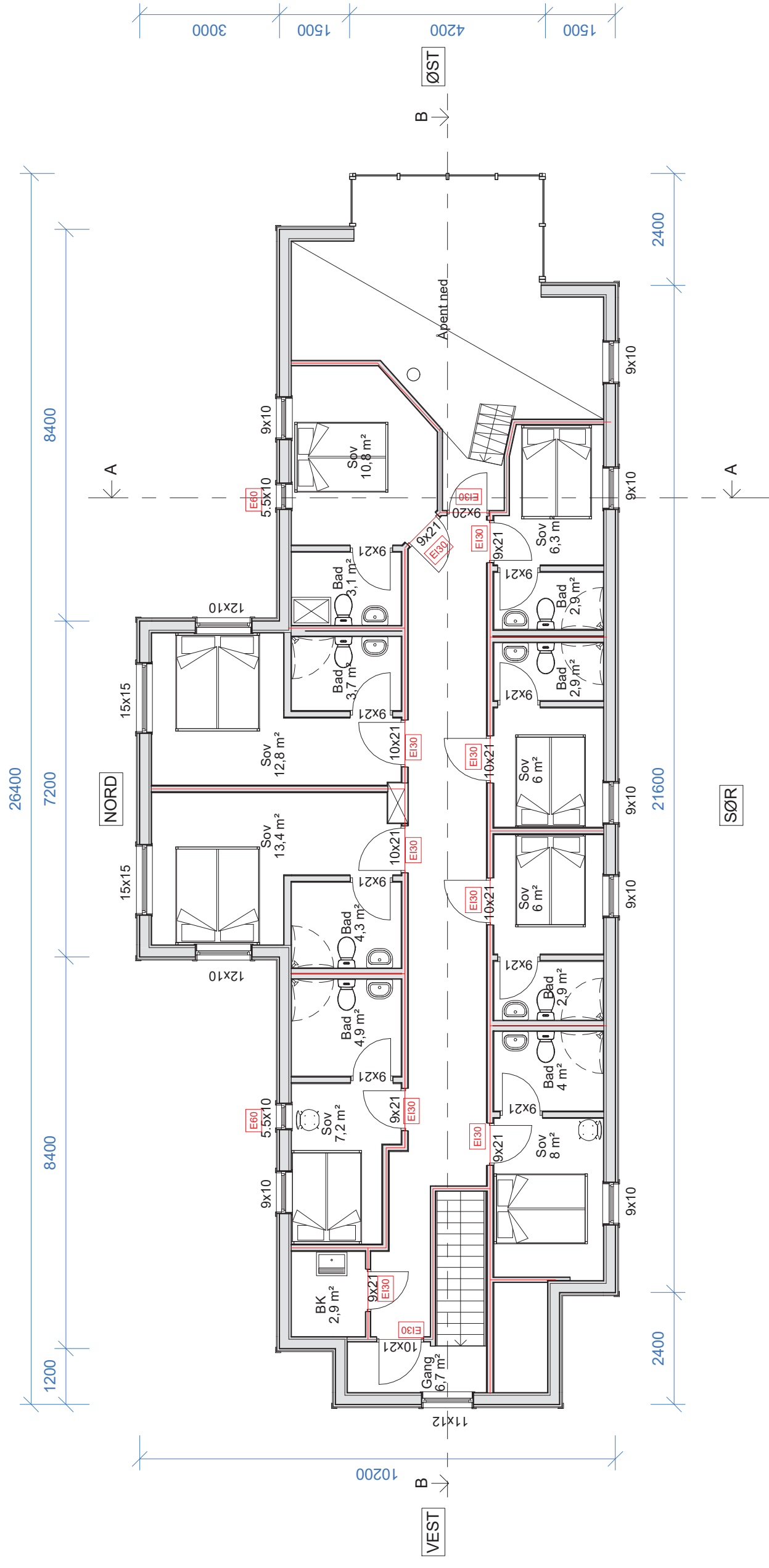




Arealer

Kjeller BRA	=	175.8 m ²
1. etg. BRA	=	184.7 m ²
Loft BRA	=	184.2 m ²
Total	=	544.7 m²

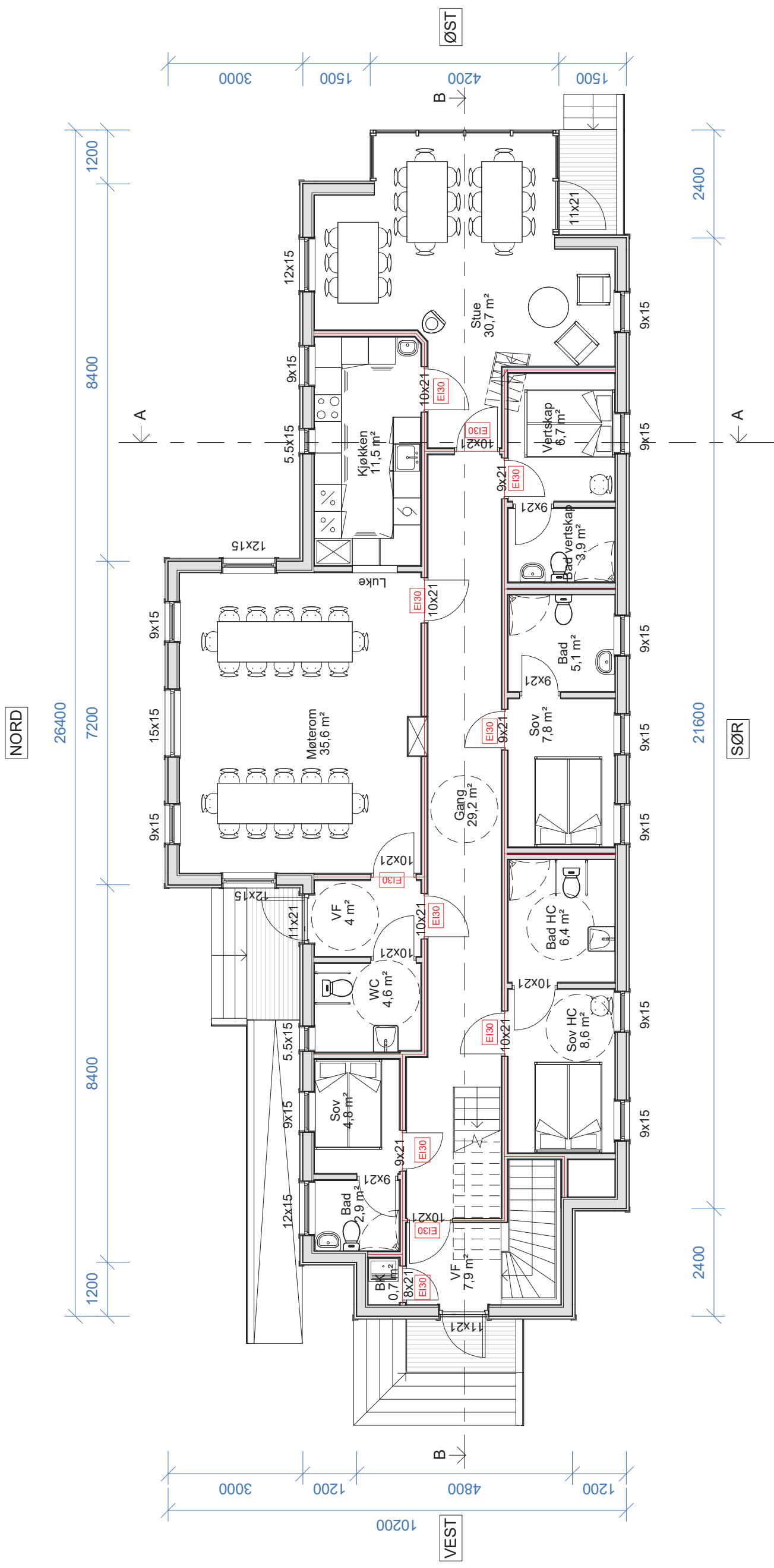
BYA	=	221.0 m ²
-----	---	----------------------



Arealer

Kjeller BRA	=	175.8 m ²
1.etg. BRA	=	184.7 m ²
Loft BRA	=	184.2 m ²
Total	=	544.7 m²
BYA	=	221.0 m²

Dato: Ufført av: Kontroll
 Fjellfarer Eiendom AS
 Arkstørrelse Målestokk
 A3 1 : 100
 07.09.21 SR
 Tegnet Kontr
 Tegning nr - rev.nr
A102
Loft



Arealer

Kjeller BRA	=	175.8 m ²
1.etg. BRA	=	184.7 m ²
Løft BRA	=	184.2 m ²
Total	=	544.7 m²

BYA = 221.0 m²

Dato: Utført av: Kontroll

Tegning nr - rev .nr

Revisjoner:

Tegnet

Dato

Arkstørrelse

Nr.:

Fjellfarer Eiendom AS

Arkstørrelse

Målestokk

Dato

Tegnet

Kontr

07.09.21

SR

A3

1 : 100

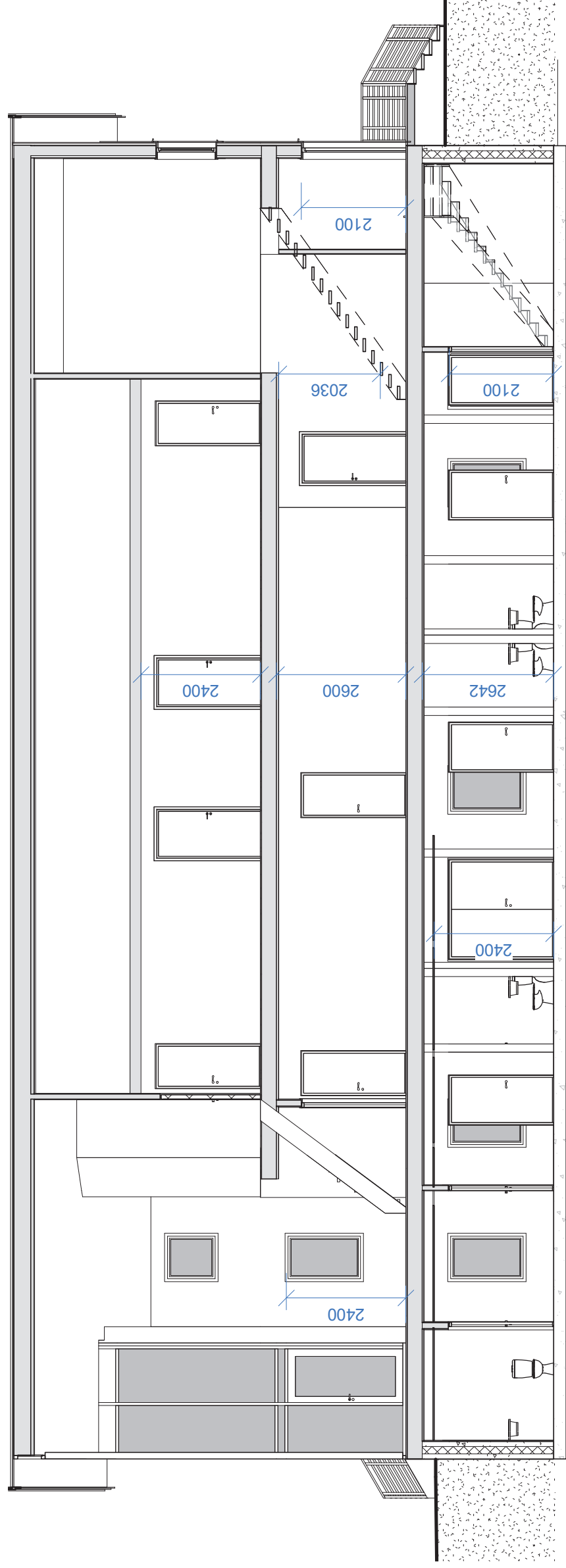
1.etg.

A101

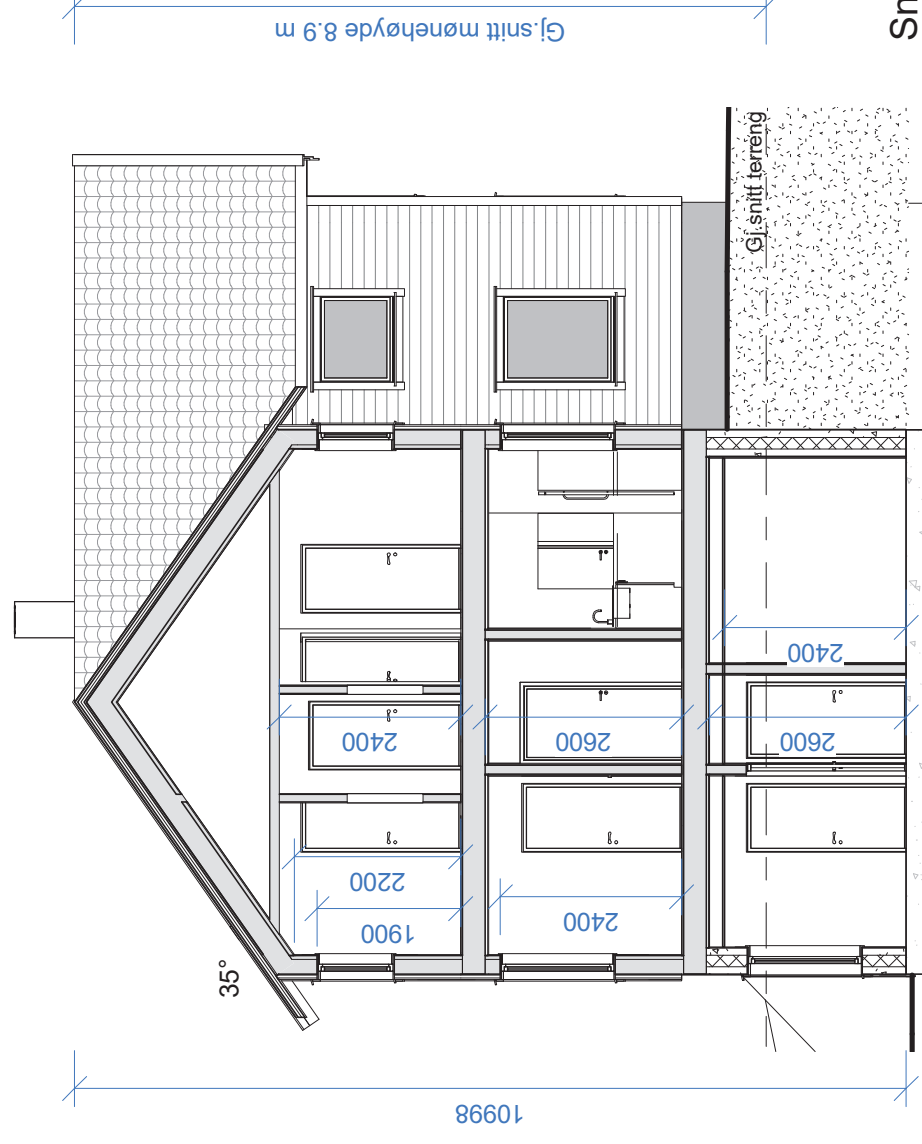
Titanic

Denne tegning er beskyttet iht lov om opphavsrett. Må ikke benyttes eller kopieres uten tillatelse fra Norccad AS

NORCCAD
 post@norccad.no www.norccad.no Tlf: 90096410



Snitt B-B



Snitt A-A

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3



14.12.2022 22:40:44 AR524361651

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
119	1	429	0
Bygningsnr	Bolignr		
Kommunenummer	1841		
Adresse	Jakobsbakken 20, 8230 Sulitjelma		

Foretak

Navn	NOR INGENIØR AS
Telefon	40454283
Mobiltelefon	40454283
E-postadresse	havard@noringenior.no
Adresse	Laukhellaveien 31, 9303 SILSAND
Kontaktperson	Håvard Mikalsen
Organisasjonsnummer	917544174

Ansvar i byggeprosjektet

Funksjon	PRO
Beskrivelse av ansvarsområdet	Arkitektur
Tiltaksklasse	2

Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved (gjelder ikke for SØK):

Ferdigattest

Har foretaket sentral godkjenning som dekker ansvarsområdet?

Nei

Funksjon	PRO
Beskrivelse av ansvarsområdet	Grunnmur av betong og preisolerte overflater
Tiltaksklasse	1

Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved (gjelder ikke for SØK):

Ferdigattest

Har foretaket sentral godkjenning som dekker ansvarsområdet?

Nei

Funksjon	PRO
Beskrivelse av ansvarsområdet	Utvendig VA anlegg og jordreanseanlegg
Tiltaksklasse	1

Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved (gjelder ikke for SØK):

Ferdigattest

Har foretaket sentral godkjenning som dekker ansvarsområdet?

Nei

Ansvarlig Søker

Navn	Nor Ingeniør As
Kontaktperson:	Håvard Mikalsen
Telefon:	40454283
Mobiltelefon:	40454283
E-postadresse	havard@noringenior.no
Organisasjonsnummer	917544174

Erklæring

Vi kjenner reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32, og at uriktige opplysninger kan føre til reaksjoner.

Vi forplikter oss å stille med riktig kompetanse i byggeprosjektet, jf. SAK10 kapittel 10 og 11.

Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

Signert av

HÅVARD MIKALSEN på vegne av NOR INGENIØR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Søknad om Arbeidstilsynets samtykke

arbeidsmiljøloven § 18-9

Søknaden sendes kun til Arbeidstilsynet

Veiledning: <http://www.arbeidstilsynet.no>

Ansvarlig for søknad om samtykke til Arbeidstilsynet er tiltakshaver for tiltak som er søknadspliktig etter gjeldende plan- og bygningslov. Søker plikter å gi alle relevante opplysninger til Arbeidstilsynet, jf. arbeidsmiljøloven § 18-9 første og andre ledd og forskrift om administrative ordninger på arbeidsmiljølovens område § 12-1.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	119	1	429			20	Fauske
Adresse					Postnr.	Poststed	
Jakobsbakken 20					8230	Sulitjelma	

Arbeidsplasser (jf. Arbeidsplassforskriften § 1-4 nr. 2)			
<input type="checkbox"/>	Eksisterende arbeidsplasser	<input checked="" type="checkbox"/>	Fremtidige arbeidsplasser
<input type="checkbox"/>	Faste arbeidsplasser	<input checked="" type="checkbox"/>	Midlertidige arbeidsplasser
Antall ansatte totalt	<input type="checkbox"/> Utleiebygg	Antall virksomheter	
5		1	

Beskrivelse av arbeidets art, arbeidsplassene, prosesser og aktiviteter
Hvis nødvendig, bruk eget vedlegg gruppe L
Bygget er en fjellstue som baserer seg på sessong basert opplevelseturisme, der det ikke vil være fast bemanning, men bemanning kun i sessongene. Dette gjør at det ikke vil være fast bemanning gjennom hele året på fjellstuen. Ansatte som skal jobbe på fjellstuen vil dispenere eget rom for dusj og egen garderobe under sitt arbeide på fjellstuen. Aktivitetene vil være å tilrettelegge for gjestene som er på fjellstuen, renhold og servering av måltider til fjellstuens gjester. Fjellstuen vil normal bemannes av 2-5 deltids ansatte. Dette vil bli utvidet ettersom bedriften utvikler seg videre. Bedriften har ingen ansatte og derfor bekreftes ansattes medvirkning av bedriftens ledelse.

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Søknad om tillatelse til tiltak – Byggblankett 5174 med vedlegg	L	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Søknad om tiltak uten ansvarsrett - Byggblankett 5153 med vedlegg	L	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Beskrivelse av type arbeid og/eller prosesser	L	-	<input type="checkbox"/>
Aktuelle arbeidsmiljøfaktorer – løsninger beskrevet og dokumentert	L	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Dokumentasjon på ansattes medvirkning (AMU), verneombud	L	1 – 1	<input type="checkbox"/>
Dokumentasjon på arbeidsgivers medvirkning	L	1 – 1	<input type="checkbox"/>
For utleiebygg; antall leietagere/virksomheter/navn	L	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Fakturamottaker (hvis annen enn tiltakshaver)			
Navn	Organisasjonsnr.	Bestillerreferanse	
Fjellfarer Eiendom AS	916 618 743		
Adresse	Postnr.	Poststed	
Froskedamsveien 7	8230	Sulitjelma	
Fakturareferanser	Prosjektnr.	<input checked="" type="checkbox"/> EHF-faktura	<input type="checkbox"/> Faktura på papir
Titanic Fjellstue			

Underskrift			
Tiltakshaver			
Navn	<input type="checkbox"/> Enkeltperson	Fødselsnr.	
Fjellfarer Eiendom AS			
Postadresse	<input checked="" type="checkbox"/> Foretak/ lag/sameie	<input type="checkbox"/> Off. virksomhet	Organisasjonsnr.
Froskedamsveien 7			
Postnr.	Poststed	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon
8230	Sulitjelma		
Dato	Tiltakshavers underskrift	E-postadresse	
18.01.21			
Gjentas med blokkbokstaver			
Stein Rune Fjærvoll			

Gjennomføringsplan



Versjonsnr.: 1

Prosjektnavn: Fjellfarer Eiendom AS

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
119	1	429	0

Kommune Fauske

Adresse Jakobsbakken 20 , 8230 Sulitjelma NO

20.12.2022 08:32:06 AR525372117

20.12.2022 08:32:06 AR525372117

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur	2	917544174 NOR INGENIØR AS	Rammesøknad, 20.12.2022 Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
PRO	Grunnmur av betong og preisolerte overflater	1	917544174 NOR INGENIØR AS	Rammesøknad, 20.12.2022 Ferdigattest	<input type="checkbox"/>
PRO	Utvendig VA anlegg og jordreanseanlegg	1	917544174 NOR INGENIØR AS	Rammesøknad, 20.12.2022 Ferdigattest	<input type="checkbox"/>

Ansvarlig søker

Navn Nor Ingeniør As
Organisasjonsnummer 917544174
Tiltaksklasse 2

Signert av

HÅVARD MIKALSEN på vegne av NOR INGENIØR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

Titanic A3 Situasjonsplan_B100.pdf
Titanic A3 VA plan_B500.pdf
Titanic 070921_A103 Fasader Nord-Vest.pdf
Titanic 070921_A104 Fasader Sør-Øst.pdf
Titanic 070921_A106-A107 Aksonometri.pdf
Titanic 070921_A108 Perspektiv.pdf
Titanic 070921_A100 Kjeller.pdf
Titanic 070921_A102 Loft.pdf
Titanic 070921_A101 1.etg.pdf
Titanic 070921_A105 Snitt A-A og B-B.pdf
Fjellfarer Eiendom AS -Svar på merknad fra Zdenek Dvorak.pdf
Innvendiger fra JA-VEL til høringsuttalelse om Titanic.pdf
Fjellfarer Eiendom AS - Titanic vedleggsbrev_Rev B.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-20220622-1320.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-PRO-PRO_NOR INGENIØR AS.pdf
C - 1, 2 5154 Nabovarsel _ Gjenpart av nabovarsel _revidert.pdf
Nabovarsel-20220622-1320.pdf
5177-soknad-om-arbeidstilsynets-samtykke_rev C_print.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
Vedlegg1.va b500.PNG
Vedlegg1.Svar på nabovarsel fra Jakobsbakken Fjellsenter AS.pdf
Nordland Fylkeskommune - Svar på nabovarsel.pdf

Vedleggsopplysninger



Type	Filnavn	Beskrivelse
Gjennomføringsplan	Gjennomføringsplan	Underskjema (sendes med søknaden)
Nabovarsel	C - 1, 2 5154 Nabovarsel _ Gjenpart av nabovarsel _revidert.pdf	Nabovarsel
Nabovarsel	Nabovarsel-20220622-1320.pdf	Nabovarsel 22.06.2022 13:20
KvitteringNabovarsel	Kvittering-for-nabovarsel- 20220622-1320.pdf	Kvittering-for-nabovarsel 22.06.2022 13:20
Nabomerknader	SvarPaaNabovarsel.pdf	Nabomerknad 05.07.2022: Jakobsbakken Fjellsenter AS
Nabomerknader	SvarPaaNabovarsel.pdf	Nabomerknad 29.06.2022: ZDENEK DVORAK
Nabomerknader	Nordland Fylkeskommune - Svar på nabovarsel.pdf	Norland Fylkeskommune - tidligere svar
Nabomerknader	Vedlegg1.Svar på nabovarsel fra Jakobsbakken Fjellsenter AS.pdf	Vedlegg til nabomerknad 05.07.2022: Jakobsbakken Fjellsenter AS
Nabomerknader	Vedlegg1.va b500.PNG	Vedlegg til nabomerknad 29.06.2022: ZDENEK DVORAK
Situasjonsplan	Titanic A3 Situasjonsplan_B100.pdf	Titanic A3 Situasjonsplan_B100
Situasjonsplan	Titanic A3 VA plan_B500.pdf	VA Plan
TegningNyFasade	Titanic 070921_A106-A107 Aksonometri.pdf	Aksometri_A107
TegningNyFasade	Titanic 070921_A103 Fasader Nord-Vest.pdf	Fasade Nord - Vest_A103
TegningNyFasade	Titanic 070921_A104 Fasader Sør-Øst.pdf	Fasade Sør-Øst_A104
TegningNyFasade	Titanic 070921_A108 Perspektiv.pdf	Perspektiv_A108
TegningNyPlan	Titanic 070921_A101 1.etg.pdf	1. etg_A101
TegningNyPlan	Titanic 070921_A100 Kjeller.pdf	Kjeller_A100
TegningNyPlan	Titanic 070921_A102 Loft.pdf	Loft_A102
TegningNyttSnitt	Titanic 070921_A105 Snitt A-A og B-B.pdf	Snitt A-A og B-B_A105
AndreRedegjoerelser	Fjellfarer Eiendom AS -Svar på merknad fra Zdenek Dvorak.pdf	Fjellfarer Eiendom AS - Svar på merknad fra Zdenek Dvorak
AndreRedegjoerelser	Innvendiger fra JA-VEL til	Høringsuttales fra lokal velforening - JA-

20.12.2022 08:32:06 AR525372117

20.12.2022 08:32:06 AR525372117

Type	Filnavn	Beskrivelse
	høringsuttalelse om Titanic.pdf	VEL
AndreRedegjoerelser	Fjellfarer Eiendom AS - Titanic vedleggsbrev_Rev B.pdf	Redegjørelse ny byggesak - rammesøknad
ErklaeringAnsvarsrett	ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-PRO-PRO_NOR INGENIØR AS.pdf	ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-PRO-PRO_NOR INGENIØR AS.pdf
SamtykkeArbeidstilsynet	5177-soknad-om-arbeidstilsynets-samtykke_rev C_print.pdf	5177-soknad-om-arbeidstilsynets-samtykke_rev C_print

20.12.2022 08:32:06 AR525372117

20.12.2022 08:32:06 AR525372117

Filvedlegg:

Titanic A3 Situasjonsplan_B100.pdf
Titanic A3 VA plan_B500.pdf
Titanic 070921_A103 Fasader Nord-Vest.pdf
Titanic 070921_A104 Fasader Sør-Øst.pdf
Titanic 070921_A106-A107 Aksonometri.pdf
Titanic 070921_A108 Perspektiv.pdf
Titanic 070921_A100 Kjeller.pdf
Titanic 070921_A102 Loft.pdf
Titanic 070921_A101 1.etg.pdf
Titanic 070921_A105 Snitt A-A og B-B.pdf
Fjellfarer Eiendom AS -Svar på merknad fra Zdenek Dvorak.pdf
Innvendiger fra JA-VEL til høringsuttalelse om Titanic.pdf
Fjellfarer Eiendom AS - Titanic vedleggsbrev_Rev B.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-20220622-1320.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-PRO-PRO_NOR INGENIØR AS.pdf
C - 1, 2 5154 Nabovarsel _ Gjenpart av nabovarsel _ revidert.pdf
Nabovarsel-20220622-1320.pdf
5177-soknad-om-arbeidstilsynets-samtykke_rev C_print.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
Vedlegg1.va b500.PNG
Vedlegg1.Svar på nabovarsel fra Jakobsbakken Fjellsenter AS.pdf
Nordland Fylkeskommune - Svar på nabovarsel.pdf

Vedlegg nr.
C - 1



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:						
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
119	1	429	0	Jakobsbakken 20	8230	Sulitjelma
Eier/fester Fjellfarer Eiendom AS				Kommune Fauske		

Det varsles herved om						
<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input checked="" type="checkbox"/> Riving			
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring			
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet			

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19					Vedlegg nr.
<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	B -	

Arealdisponering			
Sett kryss for gjeldende plan			
<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	<input type="checkbox"/> Eventuelt andre planer
Navn på plan Plan ID 2007012, Plannavn - Jakobsbakken, Ikrafttredelse 21.6.2012			

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder		Vedlegg nr.
<p>På samme sted som tidligere Titatic stod oppført ønskes det oppført nye Titanic på samme sted som tidligere omriss av grunnmur. Bygningsformålet er overnatting og bevertning. Bygget oppføres etter krav satt i plan og samtaler med kulturminnemyndighet. Avvik vil finne sted fra opprinnelig grunnet moderne krav og i forhold til ønsket bruk, og vil kunne ha avvik fra opprinnelige fasader grunnet dette. Omriss av bygg forblir det satte som opprinnelig bygg. Det er tatt hensyn til at bygget skal være sammenfallende med andre bygg på Jakobsbakken med panelarkitektur. Mens byggets totale uttrykk skal vise at det er et nytt oppført bygg. Eldre mur rives og erstattes med ny moderne mur med pusset overflate og tilpasset dagens energikrav og brukskrav.</p>		Q - 1

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakhaver Fjellfarer Eiendom AS			
Kontaktperson, navn Thor Åge Jensen	E-post thor-age.jensen@sks.no	Telefon	Mobil 95 87 99 43
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):		WWW.	

Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakhaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn NOR INGENIØR AS	Postadresse Laukhellaveien 31
Postnr. Poststed 9303 SILSAND	E-post havard@noringeniør.no

Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	—	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	1 - 9	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 - 1	<input type="checkbox"/>

Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sted Finnsnes	Dato 16.06.2022	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
		Gjentas med blokkbokstaver HÅVARD MIKALSEN

Fauske Kommune
Torggata 21, Fauske
boks 93,
8201 Fauske

Finnsnes 09.12.2022

Redegjørelse byggesak – Titanic GBNR 119/1 Festenr. 429

Tiltakshaver Fjellfarer Eiendom AS skal på GBNR 119/1 Festenummer 429, Sulitjelma føre opp turisthytte på muren av gamle Titanic. Prosjektet ble noe utsatt grunnet korona utbruddet som satte det meste på vent, men tiltakshaver er nå klar til å fremme en rammesøknad på prosjektet. Prosjektet fremmes som tidligere innsendt, med oppdaterte tegninger og nye nabovarslinger.

Det er tidligere avholdt samtaler mellom tiltakshaver og bygningsmyndighet for avklaringer om bygging på samme tomt og størrelse som eksisterende grunnmur har på gamle Titanic. Tiltakshaver fremmet en rammesøknad datert 22.08.2016 og fikk rammetillatelse 22.11.2016 sak.nr 112/16. Det tok lengre tid enn planlagt å få videre planlagt oppstart av prosjektet for søknad om igangsettingstillatelse, og dermed gikk rammesøknaden ut. Tiltakshaver har nå nedlagt arbeide med å få prosjektet satt i gang i igjen, og ønsker nå å komme i gang med tiltaket og dermed fremmer fornyet rammesøknad på prosjektet.

Arkitektur

Tiltakshaver har valgt å gjøre noen endringer på arkitektur slik at den reviderte faller bedre inn i eksisterende bebyggelse. Dette kommer frem i de reviderte tegningene som omfatter revidert byggesøknad. Siste reviderte versjon av tegninger 07.09.2021.

Det er ført dialog med kommune og Nordland Fylkeskommune i saken.

Arbeidstilsynet

Det fremmes søknad om samtykke fra Arbeidstilsynet samtidig. Tiltakshaver legger til grunn at det ved oppstart av fjellstuen at det er inntil 5 deltidansatte. Det vil fra søknad om rammetillatelse ikke være ansatte i bedriften.

Naboinnsigelser

Det er mottatt 2 naboinnsigelser

1. Jakobsbakken Fjellsenter AS v/Kjell Kruger
2. Zdennek Dvorak

Tiltakshaver svar til Jakobsbakken Fjellsenter ligger vedlagt i byggesaken og til Zdennek Dvorak . Historisk merknad fra Nordland Fylkeskommune påpeker vare at tiltaket følger reguleringsplanen for området.

Dokumenter ligger vedlagt i saken

Andre høringsuttalelser

Fjellfarer Eiendom AS har hatt et ønske om åpenhet og god informasjon i prosessen med å realisere Titanic Fjellstue som man har stor tro på vil føre til mange positive ringvirkninger for området og bidra til enda bedre markedsføre dette området.

Det er gjennomført folkemøte for å gi informasjon til de oppmøtte. Det er også gitt mulighet til en høringsuttalelse fra lokal vel forening – JA-VEL. Denne ligger vedlagt i saken.

Annet

Det er fremmet tidligere søknad i saken, og det sendes nå inn ny rammesøknad i prosjektet for å få avklart alle de ytreforhold som rammesøknaden er ment å dekke. Slik at mere detaljer dersom dette er nødvendig sendes da inn med første IG.



Håvard Mikalsen
Ingeniør



Fauske Kommune
Plan/Utvikling
Postboks 93
8201 Fauske

Finnsnes 02.01.23

Saksnummer: 22/2458

Svar til brev - 119/1/429 – Fjellfarer Eiendom AS – Foreløpig svar angående søknad om rammetillatelse for oppføring av fjellstue «Titanic» - Jakobsbakken 20, Sulitjelma

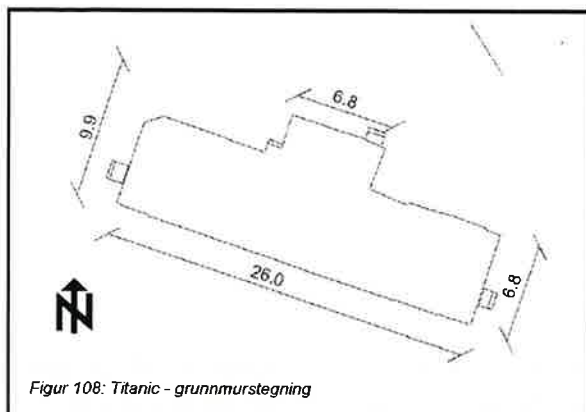
Visert til mottatte brev datert 21.12.2022 med foreløpig svar angående søknad om rammetillatelse

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene

Etter tidligere gitte rammetillatelse ble trukket tilbake grunnet endrete tegninger ble det fremmet ny rammesøknad med reviderte tegninger. Førrige tegninger ble forelagt kommunens planutvalg og ble godkjente der, i tråd med planbestemmelsene pkt.2.2. Etter at godkjent rammesøknad ble trukket tilbake ble det gjort revisjon på tegninger, men der bygget fortsatt for det aller meste er innfor tidligere behandling fra planutvalget. Titanic ble oppført i 1912, og brant ned i 1966. I planbestemmelsene for Jakobsbakken - 2.4.2 FrB/HB-31-Titanic

På grunnmuren etter Titanic tillates det oppføring av en bygning. Bygningen tillates innredet til næringsformål – herberge og bevertning. Ved slik bruk kan hus nr. 7 (Saltdalsbrakkka), 9 (Villaen), 10 (Kooppen), 16 (Hjemmet), 18 (Kapstø), 19 (Lasarettet), 27 (Stallen) og 31Titanic) anses som én enhet. Alternativt fritidsbolig med inntil 3 boligenheter.

Det er ført samtaler med kommunen i saken fra tiltakshaver Fjellfarer Eiendom AS med Fauske Kommune, gjennomført folkemøte på Jakobsbakken og svart ut naboinnsigelser i byggesaken. Vedlagt til dette brevet ligger svaret som er avgitt fra tiltakshaver Fjellfarer Eiendom AS til Jakobsbakken Fjellsenter der mye av dette med reguleringsplanen er svart ut. Når det gjelder Titanic er det lagt vekt på at man har holdt seg innfor samme grunnriss som tidligere Titanic har



Figur 108: Titanic - grunnmurstegning

Utsnitt fra skisse som ligger i vedtatte planbestemmelser.

Siden saken har tidligere blitt behandlet i planutvalget og ble godkjent der, og saken ikke har endret seg vesentlig fra tidlige behandling. Slik at kommunen må ta stilling til om endringen må til ny behandling i planutvalget iht. bestemmelsen under pkt. 2.2 i planbestemmelsene.

Det er ikke noen direkte beskrivelser eller planbestemmelser som det anses at det må søkes om dispensasjon om, men at alt dette ligger på planutvalget i saken.

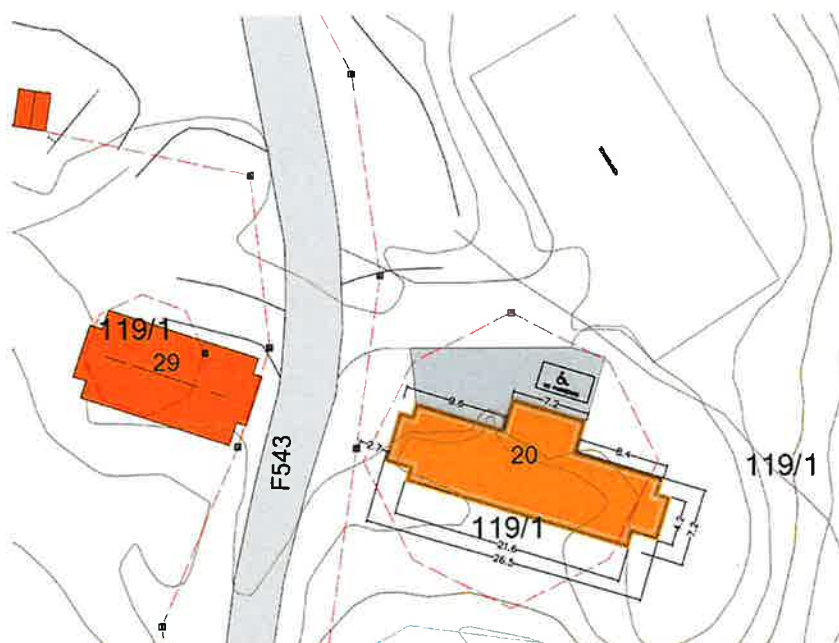
Informasjon om parkering

Det er avsatt noe parkering inkl HC parkering på nordsiden av Titanic. I vedtatt plankart er følgende område satt av i reguleringen til Titanic i reguleringsplanen



Videre er det tenkt av offentlig parkering som ligger nærheten benyttes. Her er det avsatt offentlig parkering med henholdsvis totalt 126 pl fordelt på 2 parkeringer – P1 og P2.

I situasjonsplanen er det avmerket et areal som følgende til nødvendig parkering og varelevering. Parkering gis grusdekke som fastsatt i planbestemmelsene.

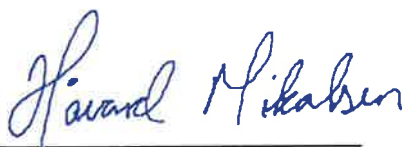


Situasjonplan_B100_31.012020_Rev A

Angående utslippstillatelse

I søknad om rammetillatelse ble det vedlagt VA plan_B500 for å vise hvilke areal som var tiltenkt avsatt til rensanlegg-minirensanlegg. Dette ble angitt fordi tiltakshaver ønsket at informasjonen skulle komme med i nabovarsel og dermed mulighet for innsigelser tidlig i prosessen. Utslippssøknad vil være inkludert i søknad om IG1.

Det vil bli gjort grunnundersøkelser i form av mektighet og korngradering i de massene som mottar rensset avløpsvann. Det er valgt minirensanlegg da dette gir opptil 97-98% rensgrad i forhold til kravet i forurensningsforskriften. Men dette vil ligge vedlagt i IG1 der anlegget er skrevet i detalj.



Håvard Mikalsen
Ingeniør

Plan og næring

Nor Ingeniør As
Laukhellaveien 31
9303 SILSAND

119/1/429 - Søknad om Rammetillatelse for oppføring av nytt bygg - Titanic - Jakobsbakken, Fauske kommune

Plan- og utviklingsutvalg- 018/23, har i møte 07.03.2023 fattet følgende vedtak i saken:

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra gjeldende områdereguleringsplan med planid 1841-2007012 fra bestemmelsene 2.2 og 2.4.2

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 a og 20-3 innvilges rammetillatelse til oppføring av "Titanic" med et bebygd areal på ca. 210m², bruksareal på maks 545 m², mønehøyde front på 11 meter, og gjennomsnitt mønehøyde på 8,9.

Ved søknad om igangsettelse skal det foreligge en plan som viser hvordan parkeringsforholdene løses, samt utslippssøknad.

Vedtaket kan påklages, jfr. FVL § 28 med 3 ukers klagefrist fra vedtaket er gjort kjent for søker, jfr. FVL § 29. Klagen må begrunnes og sendes *(det aktuelle utvalg settes inn her)*.

Med vennlig hilsen

Rune Reisænen
Leder Plan og næring

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Kopi til
Fjellfarer Eiendom As
Jakobsbakken Fjellsenter

Froskedamsveien 7
Jakobsbakken

8230
8230

SULITJELMA
SULITJELMA

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

JournalpostID: 23/3302	Saksbehandler: Rune Reisænen
Arkiv sakID.: 22/2458	

Sak nr.		Dato
018/23	Plan- og utviklingsutvalg	07.03.2023

119/1/429 - Søknad om Rammetillatelse for oppføring av nytt bygg - Titanic - Jakobsbakken, Fauske kommune

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra gjeldende områderegeringsplan med planid 1841-2007012 fra bestemmelsene 2.2 og 2.4.2

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 a og 20-3 innvilges rammetillatelse til oppføring av "Titanic" med et bebygd areal på ca. 210m², bruksareal på maks 545 m², mønehøyde front på 11 meter, og gjennomsnitt mønehøyde på 8,9.

Ved søknad om igangsettelse skal det foreligge en plan som viser hvordan parkeringsforholdene løses, samt utslippssøknad.

Plan- og utviklingsutvalg 07.03.2023:

Behandling:

Titanic - Forslag fra AP:, foreslått av Vegard Setså, FelleslistaArbeiderpartiet

Kommunedirektørens innstilling med følgende tilleggspunkt:

Det er viktig for Fauske kommune at reguleringsplanen for Jakobsbakken følges i størst mulig grad og at dispensasjonen for oppbygging av Titanic i en større form ikke skal skape presedens for fremtiden.

Med bakgrunn i at Titanictomten er den eneste ubebygde tomten som er regulert til næringsformål, herberge og bevertning, kan det forsvares et unntak fra reguleringsplanen med bakgrunn i næringsutvikling, uten at dette skal skape presedens. Andre ubebygde tomter er regulert til fritidsboliger og skal følge reguleringsplanen, det samme skal eksisterende bebyggelse på Jakobsbakken. Før bygging av Titanic skal planutvalget iht til § 2, pkt 2.2 i reguleringsplanen ha seg forelagt plan for blant annet materialvalg, vinduer, fargevalg samt plan for skifertak eller annen opprinnelig taktekking. Ettersom det gis dispensasjon fra opprinnelig bygning, bes det settes opp et informasjonsskilt med bilde av gamle Titanic og bygningens historie. Det er viktig at informasjonsskiltet glir fint inn i miljøet på Jakobsbakken, slik at utformingen kan benyttes også i tilknytning til øvrig bebyggelse iht. reguleringsplanen. Skiltet skal godkjennes av planutvalget.

AP's forslag ble forkastet med 3 (1H, 2SP) mot 2 (2AP) stemmer.

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

PLUT- 018/23 Vedtak:

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra gjeldende områdereguleringsplan med planid 1841-2007012 fra bestemmelsene 2.2 og 2.4.2

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 a og 20-3 innvilges rammetillatelse til oppføring av "Titanic" med et bebygd areal på ca. 210m², bruksareal på maks 545 m², mønehøyde front på 11 meter, og gjennomsnitt mønehøyde på 8,9.

Ved søknad om igangsettelse skal det foreligge en plan som viser hvordan parkeringsforholdene løses, samt utslippssøknad.

Vedlegg:

15.02.2023	Vi innvilger søknaden om samtykke, med vilkår - Kopi av brev til Fjellfarer Eiendom AS	1536619
13.02.2023	Uttalelse - Søknad om dispensasjon fra planbestemmelser til områderegulering for Jakobsbakken - oppføring av Titanic - Fauske kommune	1536277
08.02.2023	Anmodning om nabovarsel for nye Titanic på Jakobsbakken, eiendom 119/1/429	1535828
31.01.2023	Uttalelse - søknad om rammetillatelse for oppføring av nytt bygg - Titanic - Jakobsbakken 20 - Fauske kommune	1534689
31.01.2023	Rammetillatelse Fjellfarer Eiendom AS oppføring av nytt bygg Titanic – uttalelse vedrørende tilsvar på nabovarsel fra Jakobsbakken Fjellsenter AS	1534672
31.01.2023	Vedrørende arkivsakID 222458 Rammetillatelse Fjellfarer Eiendom AS oppføring av nytt bygg Titanic – uttalelse vedrørende tilsvar på nabovarsel fra Jakobsbakken Fjellsenter AS	1534673
30.01.2023	Søknad om dispensasjon fra planbestemmelser til områderegulering for Jakobsbakken i forbindelse med oppføring av Titanic	1534615
30.01.2023	Søknad om dispensasjon fra planbestemmelser til områderegulering for Jakobsbakken i forbindelse med oppføring av Titanic	1534616
04.01.2023	119/1/429 - Fjellfarer Eiendom AS - Foreløpig svar 2 angående søknad om rammetillatelse for oppføring av fjellstue Titanic - Jakobsbakken 20, Sulitjelma	1531773
05.01.2023	1191429 - Anmodning om uttalelse angående søknad om rammetillatelse for oppføring av nytt bygg - Titanic - Jakobsbakken 20, Sulitjelma	1531768
04.01.2023	Oversendelse av vedlegg til søknad om rammetillatelse	1531753
04.01.2023	Vedlegg1.Svar på nabovarsel fra Jakobsbakken Fjellsenter AS	1531755
04.01.2023	Fjellfarer Eiendom_Svar på innsigelse fra Jakobsbakken Fjellsenter	1531756
21.12.2022	1191429 – Fjellfarer Eiendom AS – Foreløpig svar angående søknad om rammetillatelse for oppføring av fjellstue Titanic - Jakobsbakken 20, Sulitjelma	1531027
20.12.2022	119/1/429 - Fjellfarer Eiendom AS - Søknad om rammetillatelse - Oppføring av fjellstue for overnatting og turisme	1530898
20.12.2022	2___Fjellfarer Eiendom AS -Svar på merknad fra Zdenek Dvorak.pdf	1530899
20.12.2022	4___Innvendiger fra JA-VEL til høringsuttalelse om Titanic.pdf	1530901
20.12.2022	7_KORR_Nabovarsel_Nabovarsel-20220622-1320.pdf	1530904
20.12.2022	8_KORR_KvitteringNabovarsel_Kvittering-for-nabovarsel-20220622-1320.pdf	1530905
20.12.2022	9_KORR_Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel.pdf	1530906
20.12.2022	10_KORR_Nabomerknader_SvarPaaNabovarsel.pdf	1530907
20.12.2022	11_KORR_Nabomerknader_Vedlegg1.va b500.PNG	1530908
20.12.2022	12_KORR_Nabomerknader_Vedlegg1.Svar på nabovarsel fra Jakobsbakken Fjellsenter AS.pdf	1530909
20.12.2022	13_KORR_Nabomerknader_Nordland Fylkeskommune - Svar på nabovarsel.pdf	1530910
20.12.2022	14_KART_Situasjonsplan_Titanic A3 Situasjonsplan_B100.pdf	1530911
20.12.2022	15_KART_Situasjonsplan_Titanic A3 VA plan_B500.pdf	1530912
20.12.2022	16_TEGN_TegningNyFasade_Titanic 070921_A103 Fasader Nord-Vest.pdf	1530913
20.12.2022	17_TEGN_TegningNyFasade_Titanic 070921_A104 Fasader Sør-Øst.pdf	1530914
20.12.2022	18_TEGN_TegningNyFasade_Titanic 070921_A106-A107 Aksonometri.pdf	1530915
20.12.2022	19_TEGN_TegningNyFasade_Titanic 070921_A108 Perspektiv.pdf	1530916
20.12.2022	20_TEGN_TegningNyPlan_Titanic 070921_A100 Kjeller.pdf	1530917
20.12.2022	21_TEGN_TegningNyPlan_Titanic 070921_A102 Loft.pdf	1530918

20.12.2022	22_TEGN_TegningNyPlan_Titanic 070921_A101 1.etg.pdf	1530919
20.12.2022	23_TEGN_TegningNyttSnitt_Titanic 070921_A105 Snitt A-A og B-B.pdf	1530920
20.12.2022	24_ANKO_ErklæringAnsvarsrett_ErklæringOmAnsvarsrett-PRO-PRO-PRO_NOR INGENIØR AS.pdf	1530921
20.12.2022	25_KORR_SamtykkeArbeidstilsynet_5177-soknad-om-arbeidstilsynets-samtykke_rev C_print.pdf	1530922
20.12.2022	28_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf	1530925
20.12.2022	29_KORR_Vedleggsopplysninger.pdf	1530926
05.01.2023	Brev 1 - Endring av tegninger Titanic_Jakobsbakken	1531885
05.01.2023	5__Fjellfarer Eiendom AS - Titanic vedleggsbrev_Rev B	1531886
05.01.2023	6_KORR_Nabovarsel_C - 1, 2 5154 Nabovarsel _ Gjenpart av nabovarsel _revidert	1531888
04.01.2023	Brev 1 - Endring av tegninger Titanic_Jakobsbakken	1531754
20.12.2022	3__valideringsrapportFraFellestjenesterBygg.xml	1530900
20.12.2022	5__Fjellfarer Eiendom AS - Titanic vedleggsbrev_Rev B.pdf	1530902
20.12.2022	6_KORR_Nabovarsel_C - 1, 2 5154 Nabovarsel _ Gjenpart av nabovarsel _revidert.pdf	1530903
20.12.2022	26_ANKO_Gjennomføringsplan_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml	1530923
20.12.2022	27_KORR_Vedleggsopplysninger_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml	1530924
20.12.2022	30_Skjema_KAN-INNEHOLDE-PERSONOPPLYSNINGER.xml	1530927
20.12.2022	AcosSvarInn.xml	1530928

Sammendrag:

Nor Ingeniør søker for Fjellfarer Eiendom AS om rammetillatelse samt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Søknaden for rammetillatelsen ble mottatt 22.12.2022, og søknad for dispensasjon ble mottatt 30.01.2023 fra Fjellfarer Eiendom. Det søkes om dispensasjon fra høyde og lengde, samt rivning av eksisterende grunnmur.

Fjellfarer Eiendom AS søkte og fikk innvilget i 2016, sak 112/16, rammetillatelse for oppføring av fjellstue på grunnmuren etter Titanic på Jakobsbakken. Av ulike årsaker kom prosjektet ikke i gang og rammetillatelsen gikk ut på dato, dette iht Plan- og bygningsloven § 21-1 *“Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år.”*

Nor Ingeniør søker for Fjellfarer Eiendom AS om ny rammetillatelse for Titanic. Søknaden ble behandlet i sak 026/21, datert 09.03.2021, og rammetillatelse til tiltaket blir innvilget. Tiltaket ble endret til to fulle etasjer mot tidligere halvannen etasjer.

Kommunen mottok klage på saken fra nabo Jakobsbakken Fjellsenter AS, datert 13.04.2022. Det handlet om at byggetegninger som lå ved rammetillatelsen ikke var de samme som naboene mottok i nabovarsel. Fauske kommune har også vært i kontakt med Nordland fylkeskommune og de opplyser at heller ikke de fikk den versjonen av byggetegningene som nå ligger til grunn for rammetillatelsen. Høringsuttalelse fra Nordland fylkeskommune som fulgte søknad om rammetillatelse mottatt 05.02.2021, var hørings svar som gjaldt en tidligere versjon av bygget. Etter undersøkelser av grunnlaget for rammetillatelsen ser en at kvittering for nabovarsel er datert 03.03.2020, og høringsuttalelse fra Nordland fylkeskommune er datert 10.03.2020. Fauske kommune vurderte det dit hen at søknaden ikke var komplett og dermed var rammetillatelsen gitt på feil grunnlag etter plan- og bygningsloven § 21-3. Etter forvaltningsloven §35 trekker Fauske kommune tilbake rammetillatelsen til oppføring av Titanic med bakgrunn i at naboer og andre høringsparter ikke har vært forelagt byggetegningene som ligger til grunn for rammetillatelsen.

Saken ble anket av Fjellfarer Eiendom AS, og anken ble behandlet i Planutvalget i sak 076/22, dato 24.05.2022. Planutvalget opprettholder vedtaket fra Administrasjonen. Saken sendes over til

Statsforvalteren for endelig avgjørelse. Statsforvalteren opprettholdt vedtaket som var gjort av Planutvalget.

Saksopplysninger:

I forbindelse med den nye søknaden er berørte naboer varslet og er dermed ivaretatt. Søknaden er også sendt på høring til Nordland fylkeskommune for uttalelse.

Nor Ingeniør AS søker på vegne av Fjellfarer Eiendom AS om rammetillatelse for oppføring av "Titanic" på eiendommen gnr. 119, bnr. 1, fnr, 429, Jakobsbakken, Fauske kommune.

Bygget vil ha et bebygd areal på 299,4 m², byggets lengde 26,4 lm, byggets bredde 10,2 lm, byggets maksimale høyde inkl sokkel til møne 11,0 lm, gjennomsnittlig mønehøyde 8,9 lm, takvinkel 35 grader.

Forankring i kommunalt planverk:

Jakobsbakken har en gjeldende områdereguleringsplan "Jakobsbakken", vedtatt 20.06.2012. Arealformål er "angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedmål". For "Titanic" er det FrB/HB-31-Titanic

Planbestemmelse § 2.1. Sier dette om plans målsetting:

- *Formålet med planen er at det bygnings- og anleggsmessige miljøet på Jakobsbakken i størst mulig grad skal ivaretas. Området foreslås regulert til kulturelt*

bevaringsområde basert på slik det var i årene frem til 1968, da gruvedriften på Jakobsbakken ble nedlagt.

§ 2.2 Fellesbestemmelser – kulepunkt 6

- *Alle gjenoppbygginger, utvidelser og fasadeendringer, herunder fargeendring på ytterpanel, karmen etc. skal på forhånd forelegges kommunens planutvalg til godkjenning. Planutvalget skal forelegge saken for fylkeskommunens kulturminneavdeling til uttalelse før det fattes vedtak.*

I punktet under kulepunkt 6

- Opprinnelige tegninger eller annen dokumentasjon som viser opprinnelig utseende skal legges til grunn ved utvendige forandringsarbeider. Der slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, legges beskrivelsene av de enkelte bygninger, slik de fremgår av bestemmelsene nedenfor, til grunn.
- Ved ethvert tiltak som berører bygningers fasade, skal fasadens form og utseende enten opprettholdes som nå eller tilbakeføres til en tidligere tilstand. Tiltakshaver skal så langt det er mulig dokumentere hvordan bygningen tidligere har sett ut, og hvordan bygningsdetaljer har vært utført. Dette legges til grunn for gjennomføring av det nye tiltaket.

§ 2.4.2 FrB/HB-31-Titanic

På grunnmuren etter Titanic tillates det oppføring av en bygning. Bygningen tillates innredet til næringsformål – herberge og bevertning.

Søknad om dispensasjon:

Fjellfarer Eiendom AS søker om dispensasjon fra planbestemmelser § 2.2 og § 2.4.2 Fellesbestemmelsene til områderegulering for Jakobsbakken i forbindelse med oppføring av Titanic.

Søkers begrunnelse:

- *2.1. I planbestemmelsene § 2.2, kulepunkt 6 underpunkt 2 står det blant annet: o Ved ethvert tiltak som berører bygningers fasade, skal fasadens form og utseende enten opprettholdes som nå eller tilbakeføres til en tidligere tilstand. Tiltakshaver skal så langt det er mulig dokumentere hvordan bygningen tidligere har sett ut, og hvordan bygningsdetaljer har vært utført. Dette legges til grunn for gjennomføring av det nye tiltaket.*

Det søkes om dispensasjon fra dette punktet. De aller fleste hus på Jakobsbakken har to fulle etasjeplan eller mere. Som eksempler kan nevnes Kåffjordbrakka, Gammelnhybrakka, Kampen, Frelsesarmeen, Koopen, Kabelvåg, Kapstø, Villaen, Stigerbrakka, Hjemmet – kort sagt de aller fleste hus på Jakobsbakken. Titanic vil med andre ord ikke skille seg ut fra øvrig bebyggelse i høyde. Det er tatt hensyn til at dette bygget skal fungere inn i eksisterende miljø på Jakobsbakken.



Bilde som viser 2 etasje hus på Jakobsbakken

- *Det søkes også om dispensasjon for fasaden mot øst. Glassveggen vil gi en spektakulær utsikt mot Sulitjelmamassivet samtidig som den forteller at dette er et bygg fra «nåtiden» og ikke et bygg fra 1912. Her har vi tidligere godkjenning fra Nordland Fylkeskommune og Fauske kommune på dette.*
- *2.2. I planbestemmelsens § 2.4.2 som omhandler Titanic spesielt står bl.a. følgende:*

På grunnmuren etter Titanic tillates det oppføring av en bygning. Bygningen tillates innredet til næringsformål – herberge og bevertning.

Det er i planbestemmelsen tatt inn fotos som viser Titanic før brannen, og en målsatt skisse av grunnmuren med en bredde på 9,9 meter og lengde på 26,0 meter. Dette harmonerer ikke med dagens c-c mål. Vi søker derfor om dispensasjon for å øke bredden til 10,2 meter og lengden til 26,4 meter slik at vi kan benytte standard senteravstand på 60 cm mellom stendere. Begrunnelsen for dette er at standardmoduler gir et enklere byggeprosjekt med mer

bærekraftig økonomi.

I tillegg må dagens grunnmur rives, da den ikke er stabil nok. Det er foretatt en byggeteknisk vurdering av grunnmuren. Konklusjonen fra Norconsult i 2016 var følgende: Vi kan ikke la eksisterende mur ta lastene fra bygget. Eksisterende mur går ikke til fjell, foreslår derfor å rive eksisterende yttermur, og støpe ny grunnmur. Dersom man skal ha mulighet til å få til en bærekraftig økonomi og rasjonell drift, må man legge til grunn en større bygningsmasse. I dette tilfelle er det valgt å ta det i høyde i og med at bygget skal plasseres på den gamle tomten. Vi viser her til at planbestemmelsen ikke gir bestemt mønehøyder og heller ikke BYA / BRA for tomten. Etter søkers vurdering gir planbestemmelsen ikke hjemmelsgrunnlag for å nekte dispensasjon fra planbestemmelsen hva angår byggehøyde og mindre fravik fra eksisterende mål på grunnmur.

Nabomerknader:

Det er kommet inn merknader til nabovarslet som er utsendt til berørte naboer.

Følgende naboer har kommet med merknader:

- Eier av gnr 119, bnr. 403, Zdenek Dvorak – *“Viser til fil VA plan B500. På kartet er det markert "planlagt areal infiltrasjonsanlegg" som dekker nesten 200 kvm. Vårt hytta står ganske nært til dette feltet og derfor vil jeg ha mer informasjon om hvordan vil dette anlegget se ut og om hvor mye skal det graves der. Vi har hatt en del vannlekaskjer i kjelleren når det har vært høyt vannstand i bekk. Derfor lurte jeg på om man kunne lede avløpsvannet i et rør som vil gå i bekket etter at den har passert vårt fritidshus”*

Tiltakshaver har gitt følgende svar på merknaden:

- *“Svar på merknad, datert 29.06.2022, fra Zdenek Dvorak. Dvorak er i merknaden bekymret for eventuell forurensing til bekk fra avløpsanlegget knyttet til Titanic. Avløpsanlegget er tenkt etablert som et minirensanlegg med sandfilteranlegg (infiltrasjon) og vil ikke ha åpent utslipp til terreng eller bekk. Plasseringen av rensanlegget vil kunne bli justert ut fra resultatet av utførte grunnundersøkelser. Grunnundersøkelsene vil ikke bli gjort før etter en eventuell byggestart.”*

Fauske kommune vil stille krav angående utslippstillatelse. Vi ser i svar på nabomerknad at det er skrevet at grunnundersøkelser for plassering av rensanlegg vil utføres etter byggestart. Vi opplyser om at kommunen generelt ikke gir igangsettingstillatelse til oppføring av bygg før det foreligger godkjent utslippstillatelse, og at alle forhold rundt kapasitet og plassering av anlegget må være klarlagt på det tidspunktet. Utslippstillatelsen og igangsettelsestillatelse kan behandles parallelt.

Velforeningen JA_VEL, på Jakobsbakken har fått nabovarsel fra utbygger og de tolker det som informasjon. De har kommet med skriv om saken.

Fauske kommune ser ikke på foreningen som en part i saken, og kommenterer følgelig ikke å kommentere merknader i saken.

Jakobsbakken Fjellsenter AS v/styreleder Kjell Kruger har kommet med flere merknader, men her gjengis kun konklusjon i merknaden som er sammenstilt av Styreleder:

7. KONKLUSJON MED MERKNAD Som konklusjon på ovenfor nevnte forhold vil Jakobsbakken Fjellsenter AS konkludere med følgende:

1. *En byggesøknad for Titanic Fjellstue til Fauske kommune slik denne er beskrevet i nabovarselet, uten samtidig søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen, vil være likt med å fravike saksbehandlingsregler. En slik byggesøknad må derfor avvises.*
2. *Tiltakets utforming med byggehøyde overskrider original byggehøyde med over 70% (3.7 meter) og utformingen er gjort med byggeskikk med store glassflater. Bygget vil på langt nær fremstå som en «tvilling» til nr. 19. Denne byggeskikken bryter så sterkt med reguleringsplanens intensjoner om å bevare kulturminner og miljø, at det etter vår oppfatning vil kreves igangsatt en prosess med ny reguleringsplan for at innspillene i forarbeidet til foreliggende reguleringsplan ikke skal anse seg permanent tilsidesatt.*
3. *Planlagt aktivitet i Titanic kan medføre en vanskelig sameksistens med allerede etablert drift ved Fjellsenteret når det gjelder parkering, et forhold som allerede oppleves å ha stor interesse i forhold til fritidseierne på Jakobsbakken. Fauske kommune har som kjent også lagt avgift på parkering på sine parkeringsplasser.*
4. *Fordelene med dispensasjon er ikke klart større enn ulempene*

Jakobsbakken Fjellsenter AS vil med denne argumentasjon anmerke følgende i forhold til tilsendte nabovarsel:

1. Tiltaket krever minimum søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan fra 2012. I så måte vil vi hevde at fordelene med dispensasjon ikke er klart større enn ulempene og at dispensasjon derfor ikke kan innvilges.
2. Tiltaket bryter så sterkt med ånden og formålet i reguleringsplanen at hensyn som er tatt i forarbeidet kan oppleves å bli permanent tilsidesatt. Vår holdning er derfor at tiltaket ikke kan gjennomføres uten at det gjennomføres en prosess med en ny reguleringsplan.

Kommentarer til merknadene fra Jakobsbakken Fjellsenter AS:

1. Fjellfarer Eiendom AS ettersendte søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan i forbindelse med høyde, lengde, glassfasade på vegg mot sør øst, samt riving og oppføring av ny mur.
2. Se kommentar over.
3. Konkurransen er ikke et moment til å stoppe et prosjekt. Det at Fauske kommune har etablert på parkeringsavgift er i forbindelse med å få dekket kostnadene i forbindelse med brøyting. I forbindelse med igangsettingstillatelse vil det bli stilt krav om hvordan det er tenkt å løse dette med parkering for besøkende/gjester.
4. Fjellfarer Eiendom AS har søkt om dispensasjon.

Kommentarer til anmerkningene fra Jakobsbakken Fjellsenter AS

1. Søknad om dispensasjon er innlevert i ettetid, og dermed vurderer Fauske kommune søknaden om rammetillatelsen som komplett.
2. I dette tilfelle er hensynet til gjeldende plan ivaretatt. Bygget som det søkes rammetillatelse for skiller seg ikke nevneverdig ut fra den øvrige bebyggelsen som finnes på Jakobsbakken i 2 fulle etasjer. Det er flere bygg med 2 fulle etasjer og samme bredde. I et miljø som

Jakobsbakken er det viktig at hovedtrekkene på det som bygges nytt er så lik som mulig eksisterende, men det er ikke, og bør heller ikke være kopier,

det bør være slik at det som bygges nytt skiller seg fra det eksisterende, slik at man ser at det er et nytt bygg.

Fjellfarer Eiendom AS har gitt tilsvar på merknadene fra Jakobsbakken Fjellsenter AS.

Søknaden om dispensasjon fra Fjellfarer Eiendom AS ble sendt på høring til Nordland Fylkeskommune v/ seksjon for kulturminner.

Svar på denne er gjengitt nedenfor:

“Nordland fylkeskommune viser til søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Jakobsbakken (planid: 2007012) for oppføring av Titanic, gnr 119 bnr 1, Fauske kommune.

Det vises til uttalelse i brev av 31.01.2023.

Fylkeskommunen er myndighet for å ivareta kulturminner i arealplanleggingen, i henhold til Lov om kulturminner av 1978 og Plan- og bygningsloven av 2008.

Uttalelse Fylkeskommunen vil sterkt fraråde at det gis dispensasjon og viser til vår uttalelse i brev av 31.01.2023. Fylkeskommunen ber om å få oversendt vedtaket når dette foreligger.”

Det brevet som Nordland fylkeskommune referer til er et brev som de sendt til Fauske kommune før det forelå søknad om dispensasjon. Brevet fra Nordland fylkeskommune er gjengitt nedenfor:

“Nordland fylkeskommune viser til søknad om rammetillatelse for oppføring av nytt bygg, gnr 119 bnr 1, Jakobsbakken 20, Fauske kommune.

Eiendommen er regulert til bevaring i reguleringsplan for Jakobsbakken (planid: 2007012).

Planbestemmelse § 2.2 Fellesbestemmelser sier: «Ved ethvert tiltak som berører bygningers fasade, skal fasadens form og utseende enten opprettholdes som nå eller tilbakeføres til en tidligere tilstand.»

Fylkeskommunen er myndighet for å ivareta kulturminner i arealplanleggingen, i henhold til Lov om kulturminner av 1978 og Plan- og bygningsloven av 2008.

Uttalelse:

Fylkeskommunen stiller seg kritisk til den omsøkte utformingen av nye Titanic, da den bryter både med hvordan den originale bygningen så ut og byggeskikken på Jakobsbakken.

Fylkeskommunen som kulturminnemyndighet har allerede strukket seg langt i denne saken og vil sterkt fraråde godkjenning av dette forslaget. Vi ber kommunen også vurdere presedenseffekten en godkjenning av dette prosjektet vil ha på det resterende kulturmiljøet på Jakobsbakken.

Fylkeskommunen vurderer at denne saken burde omsøkes som en dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, da det foreslåtte nybygget bryter med bestemmelsene i planen. Fylkeskommunen ber om å få oversendt vedtaket når dette foreligger.”

Kommentar til Fylkeskommunens innspill.

Som man ser er Nordland fylkeskommune kritisk til omsøkte tiltak, men de vurderer at denne saken burde omsøkes som dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan i og med at nybygget bryter med bestemmelsene i plan.

Nå foreligger det en dispensasjonssøknad fra Fjellfarer Eiendom AS som har vært på høring hos

Nordland fylkeskommune. Selv om de fraråder å bevilge dispensasjonen, så er det ingen innsigelse fra Nordland fylkeskommune.

Saksbehandlers vurdering:

Om dispensasjonsbehandling:

Kommunen kan bare gi dispensasjon hvis de to vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er ivaretatt. Vilråene er:

- Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Vurdering av om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

I dette tilfelle må en vurdere bestemmelsene i områderegeringsplan § 2.1, 2.2 og 2.4. 2.

Det søkes om oppføring av et nytt "Titanic". Det nye "Titanic er ulikt det gamle Titanic i forhold til høyde og lengde, men er like flere andre bygg på Jakobsbakken som har to fulle etasjer, og i så måte skiller det seg ikke noe nevneverdig fra de øvrige byggene som har to fulle etasjer. Saksbehandler vurderer at tiltaket ikke fører til forringelse av det eksisterende bygningsmiljøet på Jakobsbakken, og andre interesser blir heller ikke tilsidesatt i dette tilfelle. I dag finnes det allerede en eksisterende mur som er delvis rast sammen, den rives helt og bygges opp igjen, og på den måten får man en forskjønning av området som vil virke positivt på miljøet. Noe av det første man vil kunne møte når man kommer til Jakobsbakken er Nye Titanic", et blikkfang som vil gi positive ringvirkninger for hele Jakobsbakken.

Det vurderes at hensynet bak planbestemmelsene § 2.1, 2.2 og 2.4. 2. i områderegeringen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved oppføring av nye "Titanic".

Det er i de siste årene satset stort på turisme i Sulitjelma og da spesielt Jakobsbakken som Nordland Fylkeskommune, Fauske kommune og andre aktører har satset stort på gjennom prosjektet "Opplev Sulis". Det er gitt tilskudd til prosjektet på over 2 millioner kroner fra nevnte aktører. Satsningen som er gjort i denne forbindelsen gir, og vil gi ytterligere økt turisme i Sulitjelma, og i den forbindelse er det svært viktig at det finnes overnattingstilbud av god kvalitet i området - og spesielt på Jakobsbakken. Nordland Nasjonalparkstyrelsen har kommet godt i gang med prosjekt "Innfallsport til Nasjonalparken". En av innfallsportene vil være på Jakobsbakken, og det vil på sikt skape enda større interesse for Sulitjelma og Jakobsbakken. I dag er det en del vinterturisme på Jakobsbakken, og med nye "Titanic" vil dette kunne øke og gi ny verdiskapning.

Vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Fjellfarer Eiendom AS satser stort ved et slikt prosjekt. Det vil gi verdiskapning og arbeidsplasser, og det formoder Fauske kommune at har vært en av intensjonene til Nordland Fylkeskommune da de har gitt økonomisk støtte og vært med på prosjektet "Opplev Sulis".

For å kunne drifte og få økonomi i dette, samt å få til en rasjonell drift, er det påkrevd å ha et slikt bygg som det nå søkes rammetillatelse til. Det er et bygg på to fulle etasjer samt kjeller. Samlet areal er bruksareal for bygget er 544,7m².

De nabomerknadene som er kommet inn omhandler mest at bygget fraviker fra plan, men saksbehandler mener at det ikke er vesentlige fravik fra den øvrige bebyggelsen der flere av husene har

to fulle etasjer. Endringer vil det komme til å bli – sammenlignet med det bygget som sto der fra før og da særlig mht endring i høyde, men om man ser Jakobsbakken under ett kan dette ikke defineres som avvik. Det er som tidligere nevnt flere bygg i to fulle etasjer.

Et av merknadene er at tiltaket bryter mot “så sterkt med ånden og formålet i reguleringsplanen”. Saksbehandler kan ikke se at tiltaket bryter så sterkt mot ånden og formålet, § 2.4.2 tillates det oppføring av en bygning. Bygningen tillates innredet til næringsformål - herberge og bevertning, og slik saksbehandler oppfatter det er det det Fjellfarer Eiendom AS planlegger å gjøre.

Det vurderes at ulempene som gjelder høyde, lengde og en glassfasade ikke er der om man ser hele Jakobsbakken under ett, og det er vanskelig å se for seg at oppføring av tiltaket vil forringe det eksisterende bygningsmiljøet på Jakobsbakken. Det vil heller ikke gi konsekvenser for naboeiendommene. Saksbehandler vurderer videre at tiltaket ikke er til ulempe for natur- og kulturmiljø eller andre interesser i området Jakobsbakken.

Konklusjon:

Saksbehandler vurderer at hensynet bak reguleringsbestemmelsen og andre interesser ikke er tilsidesatt, og at fordelene ved å gi rammetillatelse er klart større enn ulempene.

Ellen Beate Lundberg
kommunedirektør

Fra: Nordland avdeling <nordland@fortidsminneforeningen.no>
Sendt: mandag 6. mars 2023 08:28
Til: Postmottak
Kopi: ketil@vb1.no; postmottak@nfk.no
Emne: Uttalelse til sak 119/1/429 - Søknad om rammetillatelse, Jakobsbakken

Vi viser til søknad fra FJELLFARER AS om å bygge på tomte etter Titanic på Jakobsbakken.

Fortidsminneforeningen vil på det sterkeste fraråde at det gis dispensasjon fra reguleringsplanen og rammetillatelse for det planlagte bygningen.

Reguleringsplanen som omfatter Jakobsbakken har klare bestemmelser om bevaring. Det er helt åpenbart at reguleringsplanens ånd og bokstav er å bevare miljøet slik det framstår. Det gjelder også svært tydelige bestemmelser ved oppbygging av nye bygninger der det før har stått bygninger.

Etter vårt syn vil den planlagte bygningen bryte med reguleringsplanen, når det planlegges en bygning med et betydelig større volum enn den bygningen som stod her før. I tillegg bryter den ene fasaden, som er gitt en helt annen utforming enn den tidligere bygningen, helt klart med bestemmelsene i reguleringsplanen. Vedrørende denne gavlen - glassfasaden - skriver kommunedirektøren i sin vurdering at det bør vises at det er en ny bygning. Det kan man gjerne mene, men det er overraskende at kommunens saksbehandler ikke i det hele tatt drøfter det faktum at reguleringsplanen ikke tillater dette. Både det store volumet, en annen byggehøyde og takavslutning enn det eldre bygget og glassfasaden gjør at Jakobsbakken som helhet forringes. Området forskjønnes altså ikke, som kommunen hevder i saksframstillingen.

Fortidsminneforeningen oppfordrer Fauske kommune til å avslå søknaden om dispensasjon for en bygning som har et for stort volum og byggehøyde og en glassfasade og takavslutning som er åpenbare fremmedelement og i strid med reguleringsplanen. I tillegg bør det ved en eventuell tillatelse for et bygg som er i tråd med reguleringsplanen settes klare krav til materialbruk og detaljering i tråd med kvalitetene på Jakobsbakken. Tidligere rekonstruksjoner og utbedringer viser dessverre mangler i så måte. Etter vårt syn er Jakobsbakkens kulturminneverdier truet. Jakobsbakken har en verdi langt utover lokalsamfunnet, og det påhviler kommunen og private aktører et særlig ansvar for å forvalte disse verdiene. Vi tror også at en forsvarlig ivaretagelse av kulturminneverdiene gir større bærekraft for utviklingen av stedet.

Som nasjonal interesseforening har vi uttale- og klagerett. Vi ber om at vår uttalelse blir distribuert til Planutvalget som en del av saken og at vi registreres som høringspart i denne saken.

Med hilsen

Arnstein Brekke

Leder



Fortidsminneforeningen
Nordland avdeling

Fauske Kommune

Plan/Utvikling

Postboks 93

8201 Fauske

Finnsnes 02.01.23

Saksnummer: 22/2458

Svar til brev - 119/1/429 – Fjellfarer Eiendom AS – Foreløpig svar angående søknad om rammetillatelse for oppføring av fjellstue «Titanic» - Jakobsbakken 20, Sulitjelma

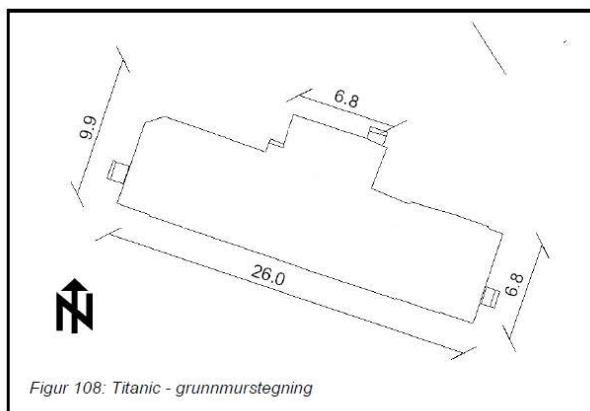
Visert til mottatte brev datert 21.12.2022 med foreløpig svar angående søknad om rammetillatelse

Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene

Etter tidligere gitte rammetillatelse ble trukket tilbake grunnet endrete tegninger ble det fremmet ny rammesøknad med reviderte tegninger. Førrige tegninger ble forelagt kommunens planutvalg og ble godkjente der, i tråd med planbestemmelsene pkt.2.2. Etter at godkjent rammesøknad ble trukket tilbake ble det gjort revisjon på tegninger, men der bygget fortsatt for det aller meste er innfor tidligere behandling fra planutvalget. Titanic ble oppført i 1912, og brant ned i 1966. I planbestemmelsene for Jakobsbakken - 2.4.2 FrB/HB-31-Titanic

På grunnmuren etter Titanic tillates det oppføring av en bygning. Bygningen tillates innredet til næringsformål – herberge og bevertning. Ved slik bruk kan hus nr. 7 (Saltdalsbrakka), 9 (Villaen), 10 (Koopen), 16 (Hjemmet), 18 (Kapstø), 19 (Lasarettet), 27 (Stallen) og 31Titanic) anses som én enhet. Alternativt fritidsbolig med inntil 3 boligenheter.

Det er ført samtaler med kommunen i saken fra tiltakshaver Fjellfarer Eiendom AS med Fauske Kommune, gjennomført folkemøte på Jakobsbakken og svart ut naboinnsigelser i byggesaken. Vedlagt til dette brevet ligger svaret som er avgitt fra tiltakshaver Fjellfarer Eiendom AS til Jakobsbakken Fjellsenter der mye av dette med reguleringsplanen er svart ut. Når det gjelder Titanic er det lagt vekt på at man har holdt seg innfor samme grunnriss som tidligere Titanic har



Utsnitt fra skisse som ligger i vedtatte planbestemmelser.

Siden saken har tidligere blitt behandlet i planutvalget og ble godkjent der, og saken ikke har endret seg vesentlig fra tidlige behandling. Slik at kommunen må ta stilling til om endringen må til ny behandling i planutvalget iht. bestemmelsen under pkt. 2.2 i planbestemmelsene.

Det er ikke noen direkte beskrivelser eller planbestemmelser som det anses at det må søkes om dispensasjon om, men at alt dette ligger på planutvalget i saken.

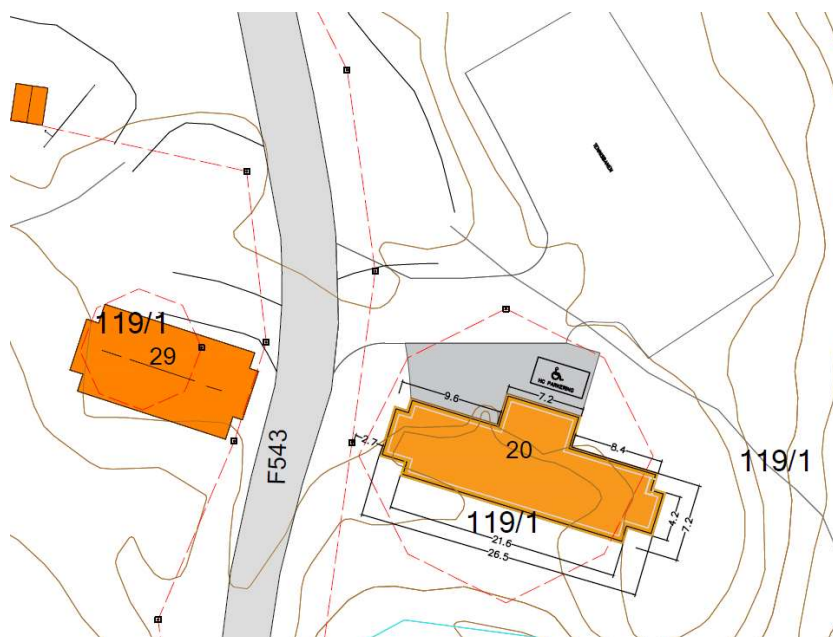
Informasjon om parkering

Det er avsatt noe parkering inkl HC parkering på nordsiden av Titanic. I vedtatt plankart er følgende område satt av i reguleringen til Titanic i reguleringsplanen



Videre er det tiltenkt av offentlig parkering som ligger nærheten benyttes. Her er det avsatt offentlig parkering med henholdsvis totalt 126 pl fordelt på 2 parkeringer – P1 og P2.

I situasjonsplanen er det avmerket et areal som følgende til nødvendig parkering og varelevering. Parkering gis grusdekke som fastsatt i planbestemmelsene.

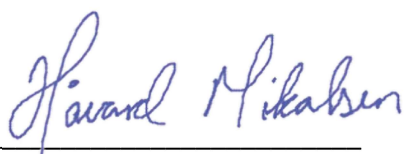


Situasjonplan_B100_31.012020_Rev A

Angående utslippstillatelse

I søknad om rammetillatelse ble det vedlagt VA plan_B500 for å vise hvilke areal som var tiltenkt avsatt til rensesanlegg-minirensesanlegg. Dette ble angitt fordi tiltakshaver ønsket at informasjonen skulle komme med i nabovarsel og dermed mulighet for innsigelser tidlig i prosessen. Utslippssøknad vil være inkludert i søknad om IG1.

Det vil bli gjort grunnundersøkelser i form av mektighet og korngradering i de massene som mottar rensset avløpsvann. Det er valgt minirensesanlegg da dette gir opptil 97-98% rensegrad i forhold til kravet i forurensningsforskriften. Men dette vil ligge vedlagt i IG1 der anlegget er skrevet i detalj.



Håvard Mikalsen
Ingeniør

Fauske Kommune
Torggata 21, Fauske
boks 93,
8201 Fauske

Finnsnes 09.12.2022

Redegjørelse byggesak – Titanic GBNR 119/1 Festenr. 429

Tiltakshaver Fjellfarer Eiendom AS skal på GBNR 119/1 Festenummer 429, Sulitjelma føre opp turisthytte på muren av gamle Titanic. Prosjektet ble noe utsatt grunnet korona utbruddet som satte det meste på vent, men tiltakshaver er nå klar til å fremme en rammesøknad på prosjektet. Prosjektet fremmes som tidligere innsendt, med oppdaterte tegninger og nye nabovarslinger.

Det er tidligere avholdt samtaler mellom tiltakshaver og bygningsmyndighet for avklaringer om bygging på samme tomt og størrelse som eksisterende grunnmur har på gamle Titanic. Tiltakshaver fremmet en rammesøknad datert 22.08.2016 og fikk rammetillatelse 22.11.2016 sak.nr 112/16. Det tok lengre tid enn planlagt å få videre planlagt oppstart av prosjektet for søknad om igangsettingstillatelse, og dermed gikk rammesøknaden ut. Tiltakshaver har nå nedlagt arbeide med å få prosjektet satt i gang i igjen, og ønsker nå å komme i gang med tiltaket og dermed fremmer fornyet rammesøknad på prosjektet.

Arkitektur

Tiltakshaver har valgt å gjøre noen endringer på arkitektur slik at den reviderte faller bedre inn i eksisterende bebyggelse. Dette kommer frem i de reviderte tegningene som omfatter revidert byggesøknad. Siste reviderte versjon av tegninger 07.09.2021. Det er ført dialog med kommune og Nordland Fylkeskommune i saken.

Arbeidstilsynet

Det fremmes søknad om samtykke fra Arbeidstilsynet samtidig. Tiltakshaver legger til grunn at det ved oppstart av fjellstuen at det er inntil 5 deltidsansatte. Det vil fra søknad om rammetillatelse ikke være ansatte i bedriften.

Naboinnsigelser

Det er mottatt 2 naboinnsigelser

1. Jakobsbakken Fjellsenter AS v/Kjell Kruger
2. Zdenek Dvorak

Tiltakshaver svar til Jakobsbakken Fjellsenter ligger vedlagt i byggesaken og til Zdenek Dvorak . Historisk merknad fra Nordland Fylkeskommune påpeker vare at tiltaket følger reguleringsplanen for området.

Dokumenter ligger vedlagt i saken

Andre høringsuttalelser

Fjellfarer Eiendom AS har hatt et ønske om åpenhet og god informasjon i prosessen med å realisere Titanic Fjellstue som man har stor tro på vil føre til mange positive ringvirkninger for området og bidra til enda bedre markedsføre dette området.

Det er gjennomført folkemøte for å gi informasjon til de oppmøtte. Det er også gitt mulighet til en høringsuttalelse fra lokal vel forening – JA-VEL. Denne ligger vedlagt i saken.

Annet

Det er fremmet tidligere søknad i saken, og det sendes nå inn ny rammesøknad i prosjektet for å få avklart alle de ytreforhold som rammesøknaden er ment å dekke. Slik at mere detaljer dersom dette er nødvendig sendes da inn med første IG.



Håvard Mikalsen
Ingeniør

Vedlegg nr.
C - 1



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:							
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed	
119	1	429	0	Jakobsbakken 20	8230	Sulitjelma	
Eier/fester Fjellfarer Eiendom AS				Kommune Fauske			

Det varsles herved om							
<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input checked="" type="checkbox"/> Riving				
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring				
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet				
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19							
<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B -			

Arealdisponering			
Sett kryss for gjeldende plan			
<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	<input type="checkbox"/> Eventuelt andre planer
Navn på plan Plan ID 2007012, Plannavn - Jakobsbakken, Ikrafttredelse 21.6.2012			

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder	
<p>På samme sted som tidligere Titanic stod oppført ønskes det oppført nye Titanic på samme sted som tidligere omriss av grunnmur. Bygningsformålet er overnatting og bevertning. Bygget oppføres etter krav satt i plan og samtaler med kulturminnemyndighet. Avvik vil finne sted fra opprinnelig grunnet moderne krav og i forhold til ønsket bruk, og vil kunne ha avvik fra opprinnelige fasader grunnet dette. Omriss av bygg forblir det satte som opprinnelig bygg. Det er tatt hensyn til at bygget skal være sammenfallende med andre bygg på Jakobsbakken med panelarkitektur. Mens byggets totale uttrykk skal vise at det er et nytt oppført bygg. Eldre mut rives og erstattes med ny moderne mur med pusset overflate og tilpasset dagens energikrav og brukskrav.</p>	
Vedlegg nr. Q - 1	

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakhaver Fjellfarer Eiendom AS			
Kontaktperson, navn Thor Åge Jensen	E-post thor-age.jensen@sk.s.no	Telefon	Mobil 95 87 99 43
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):		WWW.	

Merknader sendes til			
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakhaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.			
Navn NOR INGENIØR AS		Postadresse Laukhellaveien 31	
Postnr. 9303	Poststed SILSAND	E-post havard@noringenior.no	

Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet				
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til		Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	—		<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 — 2		<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	1 — 9		<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	1 — 1		<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 — 1		<input type="checkbox"/>

Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sted Finnsnes	Dato 16.06.2022	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakhaver
		Gjentas med blokkbokstaver HÅVARD MIKALSEN

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 23/5666	
	Arkiv sakID.: 23/332	Saksbehandler: Jan Ole Øverland
Sak nr.		Dato
033/23	Plan- og utviklingsutvalg	18.04.2023

103/344 - Orlando Bar og Grill AS - Søknad om dispensasjon

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I samsvar med Plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra krav i Kommuneplanens Arealdel § 2.3.4 om reguleringsplan for tiltak med bruksendring av lokale fra formålet forretning til formål bevertning som omsøkt.

I samsvar med Plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra krav i Kommuneplanens Arealdel § 2.3.4 til støyutredning for tiltak med bruksendring av lokale fra formålet forretning til formål bevertning som omsøkt.

Vedlegg:

15.03.2023	103344 - Bruksendring av lokale	1539571
20.03.2023	103/344 - Bruksendring av lokale	1539569
20.03.2023	Søknad om tillatelse til tiltak	1539570
28.02.2023	103/388 - Vi innvilger søknaden om samtykke - kopi av brev til Orlando Bar og Grill AS	1538105
28.02.2023	AcosSvarInn.xml	1538106
10.02.2023	103/388 - Vi trenger flere opplysninger for å behandle søknaden – Varsel om avslag på søknad - Kopi av brev til Orlando Bar og Grill AS	1535962
10.02.2023	AcosSvarInn.xml	1535963

Sammendrag:

I søknad om bruksendring av lokale søkes det om dispensasjon fra Kommuneplanens Arealdel om krav til reguleringsplan og støyutredning.

Omsøkt bruksendring gjelder fra «forretning» til «bevertning» i forbindelse med åpning av restaurant for servering av sushi. Restauranten vil ifølge tegninger være adskilt fra Orlando Bar og Grill.

Saksbehandler vurderer at hensynene bak planbestemmelsen og andre interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon, dersom vilkårene i Plan- og bygnings-loven § 19-2 er oppfylt. Ved vedtak utformet i Plan- og utviklingsutvalget som ikke samstemmer med administrasjonen sin innstilling må vedtaket begrunnes av utvalget i henhold til vilkårene.

Saksopplysninger:

Søknad mottatt 15.03.2023. Det er ikke sendt ut nabovarsel da tiltaket berører naboer og gjenboere i liten eller ingen grad.

Søknaden gjelder bruksendring av lokale som i dag er godkjent til forretning. Ny bruk er bevertning. Formålet vil da være det samme som for Orlando Bar og Grill som ligger inntil den nye restauranten.

Arbeidstilsynet har i brev av 27.02.2023 innvilget søknad om samtykke for tiltaket, og har lagt følgende vurdering til grunn:

Tilleggsopplysninger og egenerklæring viser at det dreier seg om utvidelse av eksisterende restaurant med nytt konsept. Dokumentasjon viser at alle personalfasiliteter er ivaretatt i eksisterende restaurant. Arbeidstilsynet har i dette tilfellet bare sett på det isolerte tiltaket søknaden omhandler.

Vi har vurdert egenerklæringen med tilhørende vedlegg og funnet at det er planlagt i samsvar med preaksepterte løsninger i forhold til alle relevante krav i det søknadspliktige tiltaket.

Samtykke fra Arbeidstilsynet er en forutsetning for at Fauske kommune skal kunne gi igangsettingstillatelse for bruksendring etter søknad.

Forankring i kommunalt planverk:

I Kommuneplanens Arealdel § 2.3.4 Sentrumsformål (BS) står følgende:

For områder markert som sentrumsformål BS01_F – BS24_F tillates etablering av forretning, tjenesteyting, kultur, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, samt nødvendige grønne areal og parkering til bebyggelsen. Parkering tillates ikke mot gate. Innenfor BS16_F, BS17_F og BS23_F tillates det i tillegg etablering av bensinstasjon/vegserviceanlegg. For tiltak etter PBL § 1-6 stilles det krav om reguleringsplan, samt støyutredning. Maks utnyttelsesgrad og byggehøyder fremgår i § 1.15.4.

Områdene inngår i sone A.

I Plan- og bygningsloven § 1-6 defineres tiltak som etter loven vil utløse krav til reguleringsplan, herunder er også bruksendring.

Det søkes derfor om dispensasjon etter Plan- og bygningsloven § 19-1 fra dette kravet, samt krav til støyutredning.

Lovens krav og forutsetninger:

Det kreves en grunnlagt søknad hvor kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven. Det kan også settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis hvis hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Søker sin begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Tiltakshaver begrunner sin søknad om dispensasjon fra plankrav med at lokalene skal kunne benyttes for å gi et bedre tilbud i den aktuelle bransjen, som er bevertning. Nabolokalet har samme formål som det omsøkte lokalet vil få, og disse to vil begge være under samlebegrepet «sentrumsformål».

Støykravet i kommuneplanen er i søknad beskrevet som delvis ivaretatt da det ble montert laminerte vinduer i lokalet allerede i 2019. Disse har en bedre isoleringsevne med hensyn til støy enn vanlige vinduer. En støyutredning for aktivitet i sentrum skal klargjøre hvilke belastninger som påføres brukere av bygningene. For de motsatte kravene til støypåvirkning vil nok den omsøkte bruken av lokalet ikke være til sjenanse for omgivelsene. Bevertningen skal ifølge søker skje på ettermiddag og tidlig kveldstid. Begrensinger i åpningstid og restaurantdrift vil gi liten støypåvirkning til omgivelsene.

Saksbehandlers vurdering:

Krav til reguleringsplan:

Tiltak med bruksendring vil være i tråd med det overordnede sentrumsformålet i Kommune-planen. En dispensasjon fra krav om reguleringsplan vil i dette tilfellet ikke vesentlig tilsidesette formålet i planen. En bruksendring til bevertning vil også være areal- og ressursbruk som er innenfor kommune-planens rammer.

Krav til støyutredning:

Ved å dispensere fra kravet til støyutredning for bruksendring til bevertning vil ikke de ytre omgivelser bli utsatt for belastninger fra den planlagte virksomheten i vesentlig grad.

Storgaten i Fauske sentrum er pr. i dag en del av Europavei 6, og det er stor trafikk og en god del støy fra denne.

For virksomheten sin del vil støy utenfra ikke være en større belastning enn andre virksomheter av lignende art, eller andre typer virksomhet som er omfattet av sentrumsformålene, i samme gate/miljø.

Ved at det er satt inn vinduer som isolerer bedre mot støy har søker gjort tiltak. Derfor vil et krav om støyutredning synes lite rimelig. Støy utenfra i dette området vil i overskuelig framtid være til stede, og det er et ønske om utvikling på en slik måte at det bidrar til et aktivt sentrum.

Fordelene ved tiltaket må i dette tilfellet vurderes som størst, da areal- og ressursdisponeringen vil være innenfor arealformålet i planen. Ulempene ved tiltaket kan sies å være marginale.

Konsekvensene for faktorene helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet er vurdert til å være små, og ikke av betydning for omsøkt tilfelle av bruksendring fra forretning til bevertning.

Ellen Beate Lundberg
kommunedirektør

Plan og næring

Tommy Pedersen

103/344 - Bruksendring av lokale

Vi har mottatt Deres brev av 08.03.2023 om nevnte sak.

Da tiltaket krever dispensasjon fra Kommuneplanens Arealdel vil saken bli ferdigbehandlet i møte i Plan- og utviklingsutvalget.

Neste møte blir avviklet 23.05.2023.

Vi beklager at det vil ta tid å behandle saken, men lover å gjøre vårt beste for å unngå ytterligere forsinkelser.

Henvendelse om saken kan forøvrig rettes til saksbehandler. Det er en fordel om De ved henvendelsen kan oppgi journal postID, som er 23/4977.

Med vennlig hilsen

Rune Reisænen
Leder Plan og næring

Jan Ole Øverland
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Fra: Tommy Pedersen <tommy@proffteknikk.no>
Sendt: onsdag 8. mars 2023 09:55
Til: Jan Ole Øverland
Emne: Re: Bruksendring av lokale
Vedlegg: scan0007.pdf

Er denne ok?

tir. 7. mar. 2023 kl. 11:41 skrev Jan Ole Øverland <jan.ole.overland@fauske.kommune.no>:

Hei.

Som nevnt i tidligere epost fra Fauske kommune må det søkes om bruksendring for å ta i bruk lokalene som i dag er forretningsbygg, til bevertning. Dette i henhold til Plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d).

Dette gjøres på skjema 5174 Søknad om tillatelse til tiltak. (vedlagt)

Det må også søkes om dispensasjon fra Kommuneplanens Arealdel § 2.3.4 om reguleringsplan og støyutredning.

Søknadsskjema for dispensasjonssøknad vedlagt.

Med vennlig hilsen

Jan Ole Øverland
Fagkonsulent Landbruk/Byggesaksbehandler

Tlf: 905 21 280 | Epost: jan.ole.overland@fauske.kommune.no



Torggata 21 | Pb 93, 8201 Fauske | W: www.fauske.kommune.no | Kommune nr: 1841 | Org.nr: 972418021

--

Best Regards,
Tommy Pedersen

Proffteknikk AS
Skjerstadjordveien 25
8214 Fauske
Norway

NORWAY: +47 917 713 17
USA: (352) 613-2398

www.proffteknikk.no



Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til
søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Rammetillatelse

Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers
saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? Ja Nei

**Erklæring om ansvarsrett
for ansvarlig søker**

Tiltaksklasse SØK

Foreligger sentral godkjenning? Ja Nei



Berører tiltaket eksisterende eller
fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før
igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850,
jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? Ja Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen
foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	
	103	344					
	Adresse			Postnr.	Poststed		
	STORGATEN 67			8200	FAUSKE		
Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Fritidsbolig	<input type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Annet:	Beskriv	Bygn.typekode, (jf. s. 2)	
					RESTAURANT	531	
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg		<input type="checkbox"/> Nytt bygg *)	<input type="checkbox"/> Parkeringsplass *)	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	<input type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep
	Endring av bygg og anlegg		<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *)	<input type="checkbox"/> Fasadefasade			
			<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input type="checkbox"/> Ombygging	<input type="checkbox"/> Anlegg	
	Endring av bruk		<input checked="" type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving		<input type="checkbox"/> Hele bygg *)	<input type="checkbox"/> Deler av bygg *)	<input type="checkbox"/> Anlegg		
	Bygn.tekn. installasj.**)		<input type="checkbox"/> Nyanlegg *)	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av bruks- enhet i bolig		<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning			
	Innhegning, skilt		<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Annet:		Beskriv				

*) Byggblankett 5175 fyller ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	2 - 2	<input type="checkbox"/>
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Tegninger	E	3 - 3	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak	Org.nr.	Navn	
ORLANDO BARØGULL AS	920205534	ORLANDO BARØGULL AS	
Adresse		Adresse	
STORGATEN 69		STORGATEN 69	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed
8200	FAUSKE	8200	FAUSKE
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Eventuelt organisasjonsnummer
Tommy PEDERSEN	91771317		920205534
E-post	E-post		
tommy@PROFFTEK.MRK.NO	tommy@PROFFTEK.MRK.NO		
Dato	Underskrift	Dato	Underskrift
08.03.23	Tommy Pedersen	08.03.23	Tommy Pedersen
Gjentas med blokkbokstaver		Gjentas med blokkbokstaver	
TOMMY PEDERSEN		TOMMY PEDERSEN	

Fakturaadresse	
Navn	ORLANDO BARØGULL AS
Adresse	STORGATEN 69
Postnr.	Poststed
8200	FAUSKE
Eventuelt organisasjonsnummer	
920205534	

B2

Søknad dispensasjon - Saltenkom.no

INFORMASJON TIL TILTAKSHAVER OG SØKER

08. mars 2016

DISPENSASJON

SØKNAD OM DISPENSASJON

For tiltak på følgende eiendom:

Gnr: 103 Bnr: 344 F.nr: S.nr:

Adresse: STORGATEN 67, 8200 KAUSNE

Søknaden innsendes av:

Tiltakshavers navn: GRUNDS BAR&GRILL AS

Tiltakshavers adresse: STORGATEN 69, 8200 KAUSNE

Kontaktperson: TOMMY PEDERSEN

Telefon dagtid: 7560195 Epost-adresse: TOMMY@PROFFTEK.MUKK.NO

Jeg / vi søker om dispensasjon fra: (sett kryss for det riktige)

 Kommuneplanens arealdel Kommunedelplan for: ~~§ 2.3.4~~ Reguleringsplan (områdeplan, detaljplan, bebyggelsesplan)

Planens navn:

 Plan- og bygningsloven (pbl) Byggteknisk forskrift (TEK10) Annet

Beskriv:

Jeg / vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til ovennevnte:

DET SØKES OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL § 2.3.4 OM REGULERINGSPLAN OG STYUTVEDNING.

For å kunne bygge / gjøre: (beskriv hva du skal bygge / gjøre, som for eksempel bygge garasje, bruksendre del av eksisterende bygg fra bolig til næring osv.)

BRUKSENDRE FRA BUTIKKLOKALE TIL UTVIDET RESTAURANT.
GODKJENT AV ARBEIDSTILSYNET.

Jeg / vi søker om :

 Dispensasjon etter pbl §19-1 (permanent) Dispensasjon etter pbl § 19-3 (midlertidig) fram til følgende dato:

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

VI ØSKER Å UTVIDE EKISTENDE RESTAURANT
I STORGATEK 69 MED NYTT SUSHI KONSEPT.
SE VEDLEGG H

Signatur(er):

Dato og underskrift
tiltakshaver

Dato og underskrift
eventuell ansvarlig søker

Vedlegg:

Beskrivelse av vedlegg

Vedlagt

Ikke

Relevant

Kvittering for nabovarsel (skal alltid være med)

Tegninger

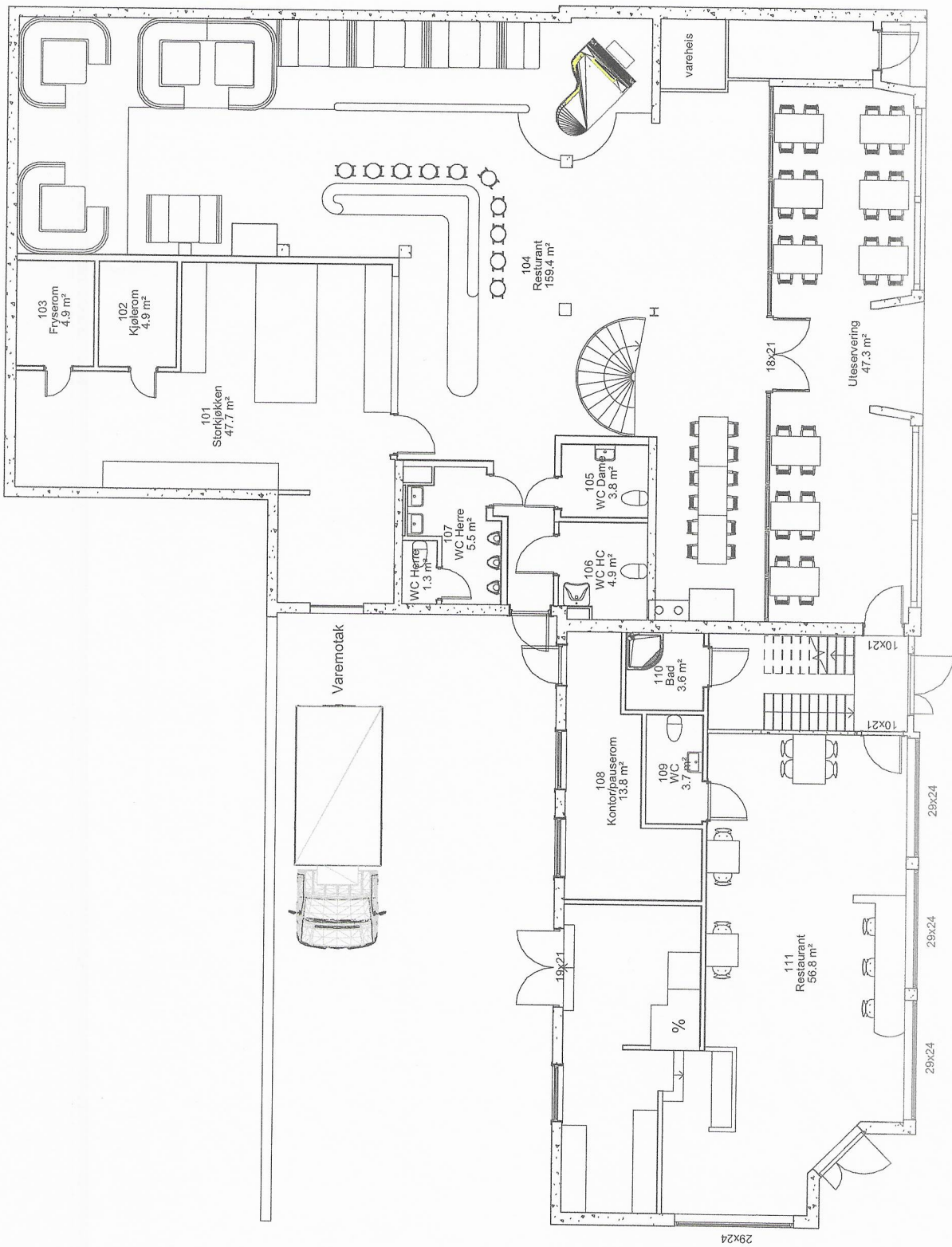
Situasjonsplan

Eventuelle uttalelser / vedtak fra andre myndigheter (se SAK 10 §6-2)

Andre vedlegg:

E3

NBI Avvik kan forekomme. Tegningen kan ikke brukes som grunnlag for prosjektering før sidemamnskontroll er utført



NBI Avvik kan forekomme. Tegningen kan ikke brukes som grunnlag for prosjektering før sidemamnskontroll er utført

NORCAD
 Denne tegning er beskyttet iht. lov om opphavsrett. Må ikke benyttes eller kopieres uten tillatelse fra Norcad AS
 post@norcad.no www.norcad.no Tlf: 90096410

Nr.:	Tommy Pedersen	Revisjoner:	Dato	Utskrift av:
	Storgata 69		31.01.23	Kontroll
			1 : 100	Tegning nr - rev. nr
			SR	A111
			1. Etasje	

31.01.2023 15:38:58

34

Søknad om dispensasjon for støy i Storgaten 67

Orlando Bar og Grill AS

920205534

Storgaten 69

Søknaden gjelder nysatsningen Lille Japan Sushi som da er en underavdeling av Orlando bar og grill. Her vil det søkes om endring og utvidelse av bevillinger for servering fra 67.

Med dette søkes det om disp for støy i henhold til kommunens restriksjoner på dette.

I storgaten 67 som er lokalet det er snakk om, er det laminerte vinduer som ble byttet i 2019. Dette er en ren sushirestaurant med forutsetninger for drift frem til tidlig kveld. Ikke nattetid eller noe lengre enn 22:00 i den daglige driften.

Forutsetningene for denne driften er en rolig bevertning med servering av buffet og take away mat. Her vil det ikke forekomme noe slags støy som for eksempel natteliv eller barservice. Etter alt å dømme vill dette bli en veldig nedpå og rolig drift av en liten restaurant.

Vi søker derfor via kommunen her nå om disp for støy av dette bygget og adressen.

Eier/daglig leder

Jøran Jensen





ORLANDO BAR&GRILL AS
Storgaten 69A
NO 8200 FAUSKE

Vi innvilger søknaden om samtykke

Saken gjelder Fauske - Gnr/Bnr 103/388 - Storgaten 67-69 - Søknad om samtykke.

Vi viser til søknad av 31.01.2023 om samtykke etter arbeidsmiljøloven § 18-9. Vi mottok søknaden fra Proffteknikk Eiendom AS på vegne av ORLANDO BAR&GRILL AS.

Søknaden omfatter tiltakstype Endring av bygg - Annet og bygningstype Annen restaurantbygning.

Bruksareal (BRA) for tiltaket er ca. 70 m².

Tiltaket dreier seg om en utvidelse av eksisterende Orlando bar & grill AS i Storgata 67-69 i Fauske kommune. Vi oppfatter at det vil ikke være en økning i antall ansatte som følge av utvidelsen.

Dere har lagt ved følgende dokumentasjon:

- 1 brev.pdf
- 2 Storgata 69 1etg 2023-01-31 (2).pdf
- 1 Tilleggsopplysninger mottatt 21.02.2023
- 2 Tegning
- 3 Vedlegg 3.pdf
- 4 Tegning
- 5 AT-201B v2.pdf

Arbeidstilsynets vedtak

Arbeidstilsynet gir samtykke til planene, med hjemmel i arbeidsmiljøloven § 18-9.

Vi gir samtykke på bakgrunn av de opplysningene og planene som framgår av søknaden. Samtykket er ikke en generell godkjenning av den ferdigstilte bygningen, lokalene, arbeidsplassene eller det fysiske arbeidsmiljøet. Det er tiltakshaver/arbeidsgiver som til enhver tid har ansvaret for at lov- og forskriftskrav blir overholdt og at arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig under bruk.



Arbeidstilsynets vurdering

Tilleggsopplysninger og egenerklæring viser at det dreier seg om utvidelse av eksisterende restaurant med nytt konsept. Dokumentasjon viser at alle personalfasiliteter er ivaretatt i eksisterende restaurant. Arbeidstilsynet har i dette tilfellet bare sett på det isolerte tiltaket søknaden omhandler.

Vi har vurdert egenerklæringen med tilhørende vedlegg og funnet at det er planlagt i samsvar med preaksepterte løsninger i forhold til alle relevante krav i det søknadspliktige tiltaket.

Dere finner mer informasjon om kravene på www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/veiledning-til-dokumentasjonskrav-ved-soknad-om-arbeidstilsynets-samtykke/.

Kommunen kan gi igangsettingstillatelse når vårt samtykke er gitt

Kommunen kan gi igangsettingstillatelse når Arbeidstilsynets samtykke foreligger, jf. plan- og bygningsloven §§ 21-4 og 21-5.

Vi sender derfor kopi av dette brevet til FAUSKE kommune for å gjøre oppmerksom på at dere har fått Arbeidstilsynets samtykke etter arbeidsmiljøloven § 18-9.

Dere må betale gebyr

Tiltakshaver skal betale et gebyr for Arbeidstilsynets saksbehandling. Basert på opplysningene dere har gitt er tiltaket plassert i 2a og fastsatt til kr. 2110- .

Gebysatsene avhenger av typen tiltak og størrelsen på bygget. Les mer om hvordan gebyret beregnes, på www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/gebyr-for-behandling-av-byggesaker/.

Faktura sendes elektronisk/i egen forsendelse til fakturamottaker, ORLANDO BAR&GRILL AS Storgaten 69A, NO 8200 FAUSKE, med 30 dagers betalingsfrist. Hvis gebyret ikke blir betalt innen fristen, blir kravet tvangsinnndrevet med omkostningsgebyr.

Vedtaket om gebyr er hjemlet i arbeidsplassforskriften § 9-1 og forskrift om administrative ordninger § 14-1.

Dere kan klage

Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket.

For nærmere informasjon om klageinstans, framgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se www.arbeidstilsynet.no/klage/. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.



Gi informasjonen videre til arbeidsmiljøutvalget, verneombudet eller ansattes representant

Arbeidsgiver skal sørge for at arbeidstakerne medvirker i samtykkebehandlingen. Arbeidsmiljøutvalget og verneombudet har formelle roller som skal sikre slik medvirkning. Vi ber dere derfor om å gjøre arbeidsmiljøutvalget kjent med dette brevet. Hvis virksomheten ikke har arbeidsmiljøutvalg, ber vi dere om å gjøre verneombudet kjent med brevet. Har dere inngått avtale om annen ordning enn å ha verneombud, skal dere gi kopi av brevet til ansattes representant.

Hvis tiltakshaver er utleier, skal dere gi en kopi av brevet til alle arbeidsgivere som er leietakere. Dette for at de skal kunne orientere egne arbeidsmiljøutvalg, verneombud eller ansattes representant.

Se arbeidsmiljøloven § 7-2 annet ledd bokstav c) og forskrift om organisering, ledelse og medvirkning § 2-2 tredje ledd bokstav a).

Mer informasjon?

Dere finner mer informasjon om Arbeidstilsynets samtykke og krav til det fysiske arbeidsmiljøet på www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/.

Send dokumentasjon via eDialog

Bruk eDialog hvis dere skal sende oss dokumentasjon eller svare på dette brevet. Oppgi referansenummer 2023/10366. Les mer om eDialog på www.arbeidstilsynet.no/post/.

Med hilsen
Arbeidstilsynet

Tommy Pedersen
seksjonsleder

Daniela Hansen
seniorinspektør

Dette brevet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

FAUSKE KOMMUNE

Byggesak

Postboks 93

8201

FAUSKE



ORLANDO BAR&GRILL AS
Storgaten 69A
NO 8200 FAUSKE

Vi trenger flere opplysninger for å behandle søknaden – varsel om avslag på søknad

Saken gjelder Fauske - Gnr/Bnr. 103/388 - Storgaten 67-69 - Søknad om samtykke.

Vi viser til søknad av 31.01.2023 om samtykke etter arbeidsmiljøloven § 18-9. Vi mottok søknaden fra på vegne av ORLANDO BAR&GRILL AS. Vi trenger flere opplysninger før vi kan behandle søknaden.

For å unngå at vi avslår søknaden om samtykke, må dere sende oss dokumentasjonen som mangler, **innen 01.03.2023.**

Søknaden omfatter tiltakstype Endring av bygg -annet og bygningstype annen restaurantbygning.

Bruksareal (BRA) for tiltaket er ikke oppgitt. Totalt antall arbeidstakere er ikke oppgitt.

Vi oppfatter at tiltaket dreier seg om en utvidelse av eksisterende Orlando bar & grill AS i Storgata 67-69 i Fauske kommune.

Dette har vi mottatt fra dere

Saksbehandlingen er basert på følgende dokumentasjon:

- 1 brev.pdf
- 2 Storgata 69 1etg 2023-01-31 (2).pdf

Dette mangler

Arbeidstilsynet vurderer at det er ikke tilstrekkelig redegjort for at løsningene oppfyller krav til et fullt forsvarlig arbeidsmiljø. Videre tegningene bør vise før og etter situasjon for alle visuelle endringer og hva som er søknadspliktig tiltak.

Krav om egenerklæring

Ved søknad om Arbeidstilsynets samtykke skal dere blant annet legge ved en egenerklæring.



Egenerklæringen inneholder opplysninger som er nødvendig for at vi skal kunne behandle saken, og skal være gitt på Arbeidstilsynets skjema, se [www.arbeidstilsynet.no/tema /byggesak/#Fyllutegenerklæring](http://www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/#Fyllutegenerklæring)

I egenerklæringen skal tiltakshaver erklære at/om det planlegges med bygnings- og utstyrsmessige løsninger som er i samsvar med Arbeidstilsynets preaksepterte løsninger. Preaksepterte løsninger bygger på krav i regelverket og beskriver en standard som er så god at kravene i regelverket er oppfylt. Egenerklæringen skal også vise at alle relevante arbeidsmiljøfaktorer/risikoforhold er ivaretatt i planene for tiltaket.

Dersom det ikke er planlagt i samsvar med preaksepterte løsninger, skal tiltakshaver legge ved redegjørelser som begrunner hvorfor Arbeidstilsynet bør akseptere avvikende løsninger.

Dersom kravene til personalfasiliteter er ivaretatt i en eksisterende bygningsmasse, skal tiltakshaver legge ved dokumentasjon som viser at disse kravene er oppfylt.

Dette mangler

Vi har ikke mottatt egenerklæring på Arbeidstilsynets skjema.

Dette må dere sende oss

Dere må dokumentere og sende oss utfylt egenerklæring:

- Bruk Arbeidstilsynets skjema på [www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak /#Fyllutegenerklæring](http://www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/#Fyllutegenerklæring).
- Husk å legge ved eventuelle vedlegg.

Dere finner mer informasjon om hvilke vedlegg søknaden må ha, på [www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak /#Dokumentasjonsomskalfølgemedsoeknaden](http://www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/#Dokumentasjonsomskalfølgemedsoeknaden). Her finner dere også lenker til det aktuelle regelverket.

Vi fortsetter å behandle saken når vi har fått dokumentasjonen over.

Det er tiltakshaver som skal sørge for at søknaden gir alle nødvendige opplysninger, og som må ettersende den dokumentasjonen som mangler. Saksbehandlingstiden regnes fra det tidspunkt søknaden er komplett.

Om Arbeidstilsynets rett til å kreve opplysninger

Ifølge forskrift om administrative ordninger § 12-1 kan Arbeidstilsynet kreve alle opplysningene som framgår av Arbeidstilsynets søknadsskjema, og ellers alle de opplysninger som er nødvendig for at vi skal kunne vurdere om lovens krav er oppfylt i det enkelte tilfelle.



Hva skal søknaden dokumentere?

Søknaden om Arbeidstilsynets samtykke skal dokumentere at tiltaket planlegges med bygnings- og utstyrsmessige løsninger som er i samsvar med kravene i regelverket, slik at arbeidstakernes sikkerhet, helse og velferd ivaretas. Arbeidslokalene og arbeidsplassene skal være tilpasset arbeidets art, særskilte risikoforhold ved driften og den enkelte arbeidstakers behov. Kravene til personalfasiliteter skal ivaretas.

Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse uten vårt samtykke

Merk at kommunen ikke kan gi igangsettingstillatelse uten samtykke fra Arbeidstilsynet, jf. plan- og bygningsloven §§ 21-4 og 21-5.

Vi sender derfor kopi av dette brevet til FAUSKE kommune for å gjøre oppmerksom på at dere ikke har fått Arbeidstilsynets samtykke etter arbeidsmiljøloven § 18-9.

Dere kan klage

Dere kan klage dersom dere mener at dere ikke har plikt eller lovlig adgang til å gi de opplysningene vi spør etter, jf. forvaltningsloven § 14. Fristen for å klage er tre dager fra dere mottar dette brevet.

For mer informasjon om klageinstans, framgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se www.arbeidstilsynet.no/klage/. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

Gi informasjonen videre til arbeidsmiljøutvalget, verneombudet eller ansattes representant

Arbeidsgiver skal sørge for at arbeidstakerne medvirker i samtykkebehandlingen. Arbeidsmiljøutvalget og verneombudet har formelle roller som skal sikre slik medvirkning. Vi ber dere derfor om å gjøre arbeidsmiljøutvalget kjent med dette brevet. Hvis virksomheten ikke har arbeidsmiljøutvalg, ber vi dere om å gjøre verneombudet kjent med brevet. Har dere inngått avtale om annen ordning enn å ha verneombud, skal dere gi kopi av brevet til ansattes representant.

Hvis tiltakshaver er utleier, skal dere gi en kopi av brevet til alle arbeidsgivere som er leietakere. Dette for at de skal kunne orientere egne arbeidsmiljøutvalg, verneombud eller ansattes representant.

Se arbeidsmiljøloven § 7-2 annet ledd bokstav c) og forskrift om organisering, ledelse og medvirkning § 2-2 tredje ledd bokstav a).

Mer informasjon?

Dere finner mer informasjon om Arbeidstilsynets samtykke og krav til det fysiske arbeidsmiljøet på www.arbeidstilsynet.no/tema/byggesak/.



Arbeidstilsynet

VÅR REFERANSE
45267/2023

4

Send dokumentasjon via eDialog

Bruk eDialog hvis dere skal sende oss dokumentasjon eller svare på dette brevet. Oppgi referansenummer 2023/10366. Les mer om eDialog på www.arbeidstilsynet.no/post/.

Med hilsen
Arbeidstilsynet

Tommy Pedersen
seksjonsleder

Daniela Hansen
seniorinspektør

Dette brevet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

FAUSKE KOMMUNE

Byggesak

Postboks 93

8201

FAUSKE

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 23/3914	
	Arkiv sakID.: 22/1258	Saksbehandler: Øyvind Nystadbakk
Sak nr.		Dato
031/23	Plan- og utviklingsutvalg	07.03.2023
034/23	Plan- og utviklingsutvalg	18.04.2023

Klage på vedtak - Søknad om omdisponering av fulldyrka mark

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Tidligere vedtak opprettholdes, klagen tas ikke til følge.

Med hjemmel i jordlovens § 9 og delegasjon, gis det ikke tillatelse til omdisponering av ca. 450 m2 fulldyrka mark på gnr. 53/2 i Valnesfjord i Fauske kommune. Søknaden vurderes dithen at det ikke er påvist et særlig behov som tilsier at en bør tillate omdisponering av fulldyrka jord, og at dagens landbruksdrift ikke kan forsvare oppføring av bolig nummer to på eiendommen.

Plan- og utviklingsutvalg 07.03.2023:

Behandling:

Kirsti Ellingsen (SP) fremmet følgende utsettelsesforslag:

Saken utsettes inntil neste møte.

SP's utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

PLUT- 031/23 Vedtak:

Vedtak:

Saken utsettes inntil neste møte.

Vedlegg:

01.03.2023	E-post	1537809
10.02.2023	532 - Svar på søknad om omdisponering av fulldyrket mark	1534256
23.12.2022	53/2 - Søknad om dispensasjon for oppføring av bolig på dyrket mark	1531285
30.09.2022	6_KART_Situasjonsplan_AP001 Situasjonsplan.pdf	1522683
30.09.2022	8_TEGN_TegningNyFasade_AF300 Fasade sørvest og nordvest.pdf	1522685
21.02.2023	Tilbakeførte arealer - Fulldyrka jord	1534645
07.10.2022	532 - Åge Iversen - Foreløpig svar på søknad om rammetillatelse for oppføring av enebolig - Trivselsveien 206, Valnesfjord	1523324
30.09.2022	53/2 - Trivselsveien 206 - Søknad om rammetillatelse 53/2	1522678

Sammendrag:

Fauske kommune har mottatt klage på administrativt vedtak sak nr. 049/23 plan- og utviklingsutvalg fra Aage Iversen. Klagen er mottatt innenfor 3 uker etter vedtaket ble gjort kjent for søker jf. forvaltningsloven § 29.

Saksopplysninger:

Aage Iversen påklager administrativt vedtak fattet den 07.02.2023. Klager skriver i sitt brev at:

«Min søknad er avslått. Avslaget er begrunnet i gjeldende regelverk og er i samsvar med dette.

Jeg tillater meg allikevel å klage på vedtaket da jeg mener det er rimelig grunn for å gi dispensasjon.

Bakgrunnen er følgende:

Jeg leier ut jorden med 10-årskontrakt vederlagsfritt. Jeg har brukt veldig mange timer og penger på å oppgradere eiendommen for å få tilført mere fulldyrka jord. Jeg har investert i traktor (ny) og gravemaskin for å gjøre dette mulig.

På grunn av at jeg ikke har inntekt på jordbruket har jeg vurdert å skaffe inntekt av skogen. Det er jeg i gang med nå. I første omgang er det snakk om vedproduksjon, men ser også på mulighet for å utnytte granskogen. Disponerer samlet ca. 1000 mål.

Driftsbygningen er bygd for å ha vedlikehold og reparasjon av maskiner. I tillegg er det utstyrt med tre-bearbeidende maskiner som gjør det mulig å foredle `kortreist skog`. Den gamle fjøsen ble revet og driftsbygget ble satt opp på samme tomt med samme grunnflate.

Ser at det er anslått at boligen vil legge beslag på 450 kvm av dyrket mark. Jeg antar at det riktige vil være halvparten da jeg ikke har noe imot at graset blir slått nært huset. Videre vil jeg gjøre oppmerksom på at del av boligen blir lagt inn i eksisterende fylling. Jeg antar derfor at boligen i praksis vil legge beslag på ca. 150 kvm fulldyrka mark. Dette er såpass lite i forhold til det areal jeg har tilført at jeg anmoder om at det her gis dispensasjon».

Saksbehandlers vurdering:

Klager peker på at det planlegges opptrapping av landbruksvirksomhet, i første omgang vedproduksjon. Samtidig presiseres det at driftsbygningen er utstyrt med maskiner som kan muliggjøre videreforedling av egne skogressurser. Jordbruksaktiviteten er som nevnt i klagers brev og administrativt vedtak, ikke av selvstendig karakter, men jordbruksarealene leies ut på 10-årskontrakt vederlagsfritt. Det nevnes i brevet også at det er investert mye tid og ressurser i tilbakeføring av fulldyrka jord.

Klager legger også til at det er feil at tiltaket vil legge beslag på nærmere 450 m² fulldyrka jord. Han har ikke noe imot at graset slås helt inntil huset, i tillegg til at det vil plasseres i en eksisterende fylling. Klager peker dermed på at den reelle omdisponeringa av fulldyrka jord, vil være på 150 m². På bakgrunn av dette anmoder klager at dispensasjon kan gis.

Det er påregnelig å anta at maskinell høsting av gras, ikke kan gjøres helt inntil bolighuset. Ved framtidige overdragelser, er dette også forhold som kan endre seg. Det er flere tilfeller der boliger tett inntil jordbruksområder fører til konflikter ifb. støy, støv og lukt fra landbruks-maskiner og selve drifta. Den reelle omdisponeringen, må derfor sies å omdisponere mer enn 150 m². Som klager skriver ble driftsbygget ble satt opp på samme tomt med samme grunn-flate. Fyllingen det er tale om, synes videre å blitt opparbeidet i forbindelse med drifts-bygningen. Det reelle arealbeslaget synes derfor også her å være større enn først tiltenkt. Slik bruken av driftsbygningen er i dag, kan dette ikke defineres som et ledd i landbruksdrift og det ansees som at det allerede skulle vært søkt om omdisponering for denne fyllinga ettersom her ikke er fulldyrka jord lengre.

Saksbehandler kan ikke se at noen av de påklagede momentene burde gis avgjørende med tanke på å innvilge søknaden. Omdisponering av fulldyrka jord, ansees også kun som et av flere momenter som tilsier at dispensasjon bør gis:

1. Jordvern

Nasjonale og regionale føringer legger opp til et strengt jordvern jf. bl.a. presiseringer i rundskriv M-2/2021; *Driveplikt, omdisponering og deling etter jordloven* i tillegg til *Strategisk plan for jordvern i Nordland 2021-2024*. Her er resultatmål 1 at «*Tap av dyrka jord skal være under 200 daa hvert år i snitt for hele fylket i perioden 2021-2024*». Isolert sett vil ikke det omsøkte tiltak være tale om noe stort areal, men mange slike mindre tiltak vil over tid kunne akkumulere i en «bit-for-bit»-nedbygging. Slike tilsynelatende små tiltak, vil derfor over år både være vanskelige å få et helhetlig bilde på, samt at det kan ende opp i relativt stort tap av fulldyrka jord. Videre er fulldyrka jord en ikke-fornybar og knapp ressurs. I tillegg vil nydyrka arealer ikke holde den samme kvaliteten som jord som har blitt bearbeidet over lengre tid. Nydyrka jord kan i så måte ikke erstatte tap av jord som har blitt holdt i hevd lenge.

2. Områdets arealformål

Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel angitt til å være LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Skulle det omsøkte tiltak tillates, vil det i tillegg til omdisponering, kreve dispensasjon fra dette formålet. Det ansees som at å bygge et nytt bolighus her, vil undergrave denne planen. Bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ansees derfor å ville bli vesentlig tilsidesatt dersom en tillater tiltaket. Videre synes det ikke å være tungtveiende momenter som tilsier at tiltaket kan gjennomføres som omsøkt. Huset vil også plasseres nærmere enn 15 meter fra fulldyrka mark, noe som ikke tillates i LNFR-områder med spredt bebyggelse. Det vil være naturlig at slike hensyn også burde gjøre seg gjeldende i denne saken.

3. Hus nr. 2 på eiendommen

Et siste poeng som må tas med i vurderingen, er at bygging av nytt bolighus vil føre til at det vil stå to boliger på eiendommen. Som nevnt i det påklagede vedtaket, må bygging av hus nr. to kunne forsvares gjennom en intensiv landbruksdrift eller i et generasjonsskifte. Type drift og omfanget av dette vil være avgjørende. I dette tilfellet kan ikke kommunen se at noen av disse kriteriene er oppfylt, og kan derfor heller ikke innvilge tiltaket som omsøkt. Skogsdriften som drives i dag og planlegges framover, vil eksempelvis ikke kreve at eier er bosatt på eiendommen. Jordbruksdrift i form av husdyrhold og/eller planteproduksjon trenger kontinuerlig tilsyn og ved denne typen drift vil det være naturlig at en bor på eiendommen dette drives. I tillegg vil en ny bolig øke verdien av landbrukseiendommen i den grad at det ikke ansees som en forsvarlig prisutvikling. Som nevnt i det påklagede vedtak, synes en løsning å være å rive den eksisterende boligen og oppføre nytt hus her.

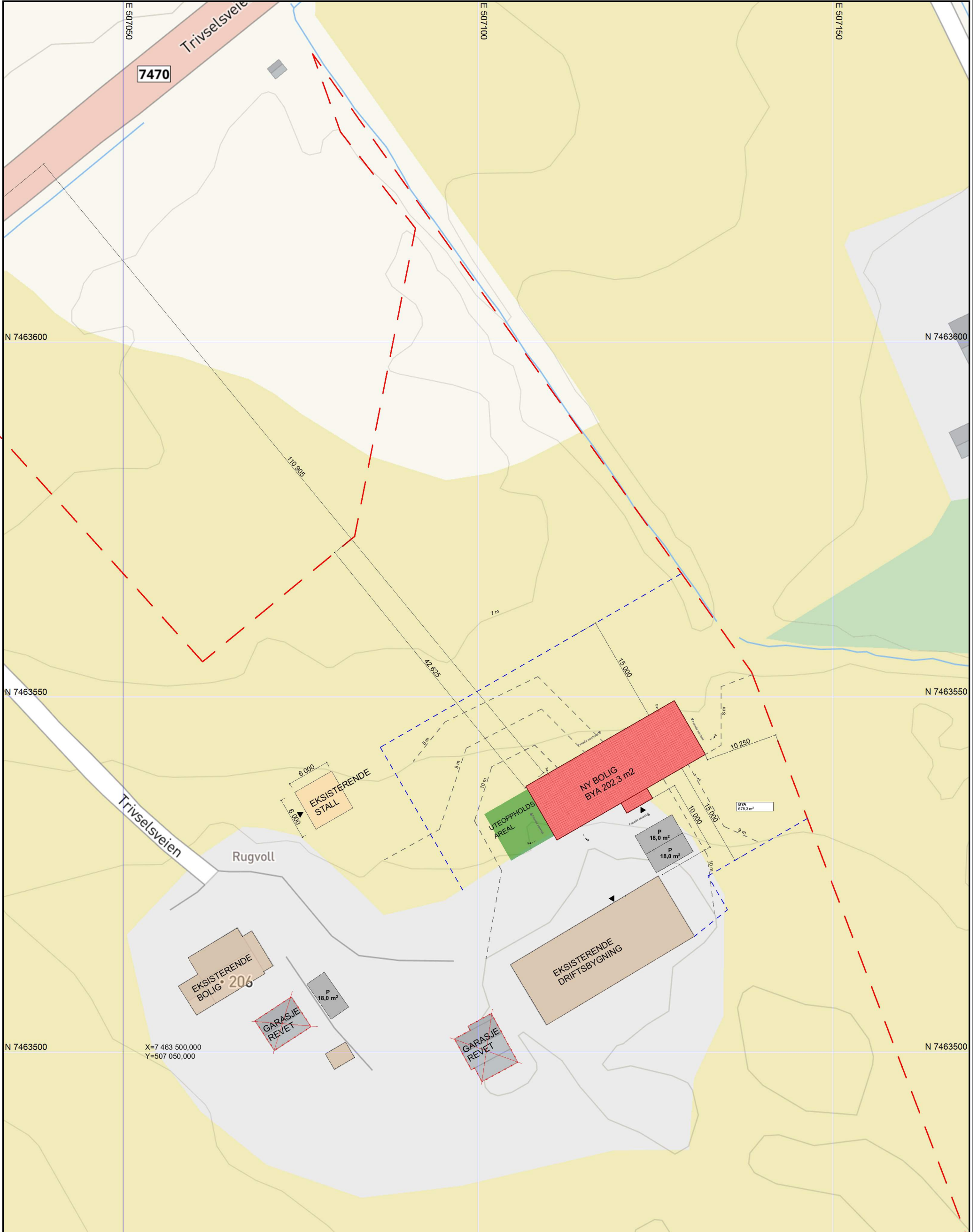
Kommunen anser at kriteriene for å gi dispensasjon ikke er til stede. I forbindelse med omdisponering, vurderes det slik at det ikke er et «særlig behov» for å omdisponere jorda. Det ansees videre som at fordelene ikke er større enn ulempene, og at det er flere argumenter som taler imot at dispensasjon skal gis.

Ellen Beate Lundberg
kommunedirektør

Fra: Aage Iversen <aai@drag.no>
Sendt: torsdag 23. februar 2023 10:24
Til: Øyvind Nystadbakk
Emne: Fauske kommune - klage på vedtak.docx – Microsoft Word Online

<https://onedrive.live.com/view.aspx?resid=409FC4DF729E2085!3833&ithint=file%2cdocx&authkey=!AJIn2bqOkp641pU>

Sendt fra min iPhone



PROSJEKT 220013 - Trivselsveien 206 GNR/ BNR 53/2



Adresse: Sjøgata 5, 8006 Bodø
 Tel: +47 456 16 900
 E-post: post@gnistark.no
 www: gnistark.no

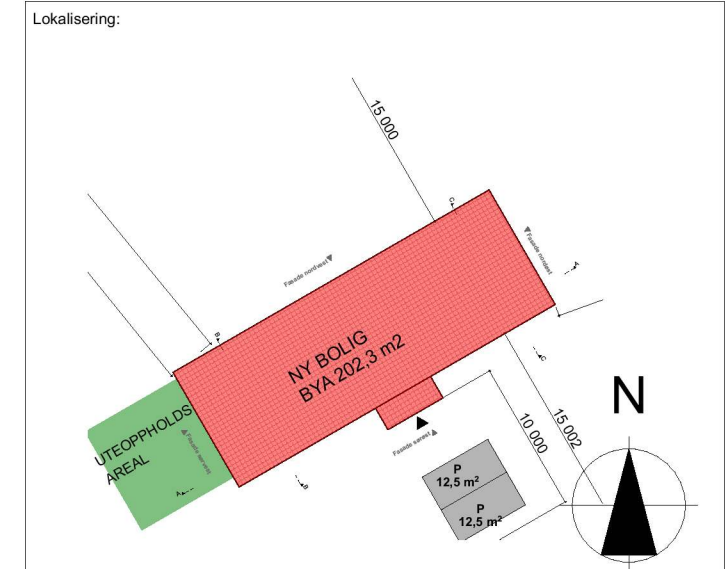
Tegneforklaring:
 - - - Ny terrenglinje
 - - - Grense til dyrkbar mark

FASE Byggesøknad DATO 29.09.2022 MÅL A3 - 1:500 REV.

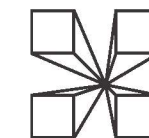
TEGNING AP001 Situasjonsplan



Fasade sørvest



Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten opphavsmannens samtykke. Opphavsretten tilhører GNIST ARKITEKTER AS.



GNIST
ARKITEKTER

Adresse: Sjøgata 5, 8006 Bodø
Tel: +47 456 16 900
E-post: post@gnistark.no
www: gnistark.no



Fasade nordvest

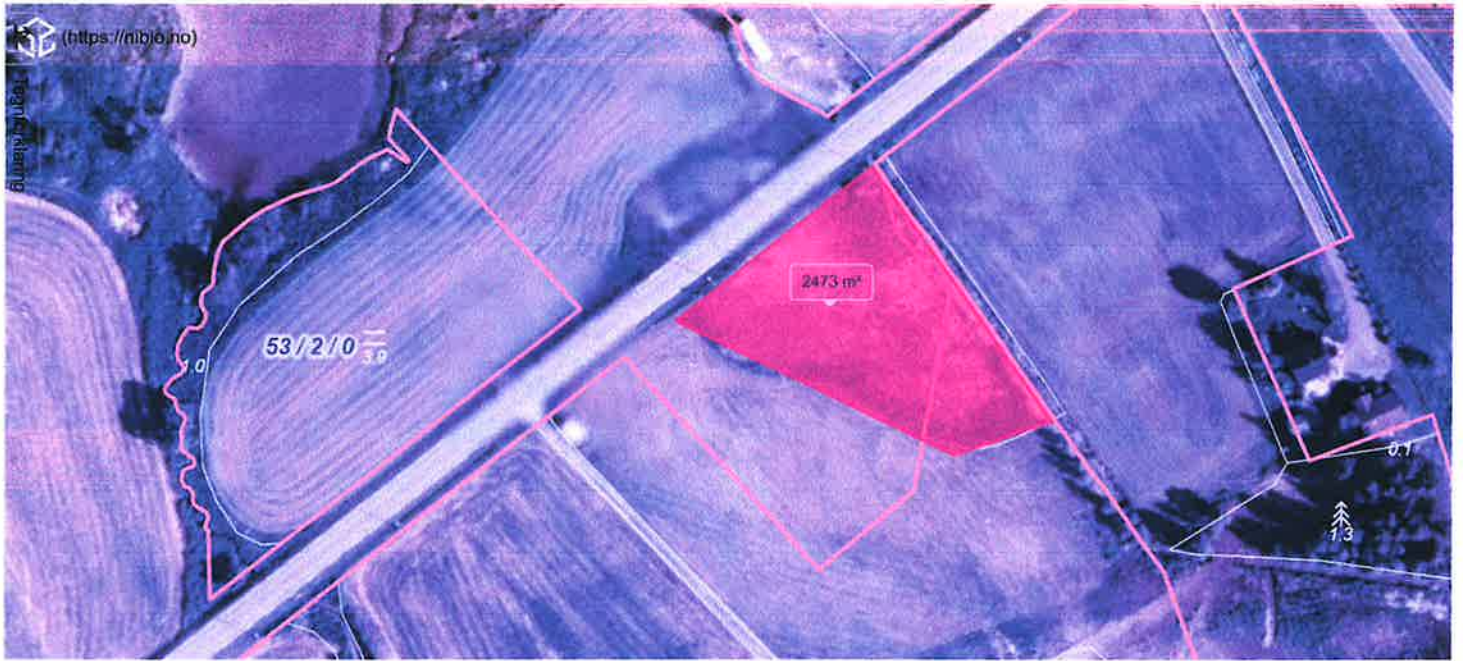
PROSJEKT
Trivselsveien 206
Aage Iversen
GNR/ BNR 53/2

TEGNING
Fasade sørvest og nordvest

MÅLESTOKK A3 - 1:100	ALLE MÅL I MM	DATO 03.02.2022
SAKSBEH. ARK	TEGNET AV S.M.R	KONTROLL

FASE.

Byggesøknad



20 m

(https://nibio.no)

Landbrukseiendom - 1841-53/2/0

- Juridressurs
- Helling jordbruksareal
- Gårdskart uten tema

Endring AR5:

- okt. 2022 - nå
- okt. 2021 - okt. 2022
- okt. 2020 - okt. 2021

Gårds- og bruksnummer

Driftsenter landbrukseiendom

Alle driftsentre

Bakgrunnskart

- Gråtoner
- Farger
- Raster
- N5raster
- Flybilder
- Ingen bakgrunn
- Eldre flybilder

Nordland Nord 2015

Andre kartlag

- ØK markslag
- ØK 1. utgave
- Markslag (AR5) 7 klasser
- Markslag (AR5) 13 klasser
- Arealtype myr
- Erosjonsrisiko - flateerosjon
- Drågerosjon
- Tilskuddskart -- ingen jordar...
- Jordressurs
- Jordkvalitet
- Helling jordbruksareal
- Endring AR5
- Bonitet (AR50)
- Treslag (AR5)
- Dyrkbar jord
- Dyrkbar jord endret etter 2008
- Soner, distriktstilskudd kjøtt
- Soner, distriktstilskudd melk
- Vernskog
- Kulturminner
 - Kulturminner
 - Kulturminner - fredete
 - Kulturmiljøer
- Rødlistede arter
- Naturvernområder
- Naturtyper
 - Verdifulle kulturlandskap
 - Utvalgte kulturlandskap
- Nasjonale arter
- Villreinområder
- Miljøregistreringer i skog
- Basisdata
 - Stedsnavn
 - Eiendomsgrenser
 - Gårds- og bruksnummer
 - Administrative grenser
 - Overflatemodell
 - Terrengmodell
 - Høydekurver
 - Bygg
 - Veger
 - Vann

50 m

(https://nibio.no)

Landbrukseiendom - 1841-53/2/0

- Juridressurs
- Helling jordbruksareal
- Gårdskart uten tema

Endring AR5:

- okt. 2022 - nå
- okt. 2021 - okt. 2022
- okt. 2020 - okt. 2021

Gårds- og bruksnummer

Driftsenter landbrukseiendom

Alle driftsentre

Bakgrunnskart

- Gråtoner
- Farger
- Raster
- N5raster
- Flybilder
- Ingen bakgrunn
- Eldre flybilder

Fauske Sulitjelma 2014

Andre kartlag

- ØK markslag
- ØK 1. utgave
- Markslag (AR5) 7 klasser
- Markslag (AR5) 13 klasser
- Arealtype myr
- Erosjonsrisiko - flateerosjon
- Drågerosjon
- Tilskuddskart – ingen jordar...
- Jordressurs
- Jordkvalitet
- Helling jordbruksareal
- Endring AR5
- Bonitet (AR50)
- Treslag (AR5)
- Dyrkbar jord
- Dyrkbar jord endret etter 2008
- Soner, distriktstilskudd kjøtt
- Soner, distriktstilskudd melk
- Vernskog
- Kulturminner
- Kulturminner
- Kulturminner - fredete
- Kulturmiljøer
- Rødlistede arter
- Naturvernområder
- Naturtyper
- Verdifulle kulturlandskap
- Utvalgte kulturlandskap
- Nasjonale arter
- Villreinområder
- Miljøregistreringer i skog
- Basisdata
- Stedsnavn
- Eiendomsgrenser
- Gårds- og bruksnummer
- Administrative grenser
- Overflatemodell
- Terrengmodell
- Høydekurver
- Bygg
- Veger
- Vann

50 m

(https://nibio.no)

Landbrukseiendom - 1841-53/2/0

Jordressurs

- Helling jordbruksareal
- Gårdskart uten tema

Endring AR5:

- okt. 2022 - nå
- okt. 2021 - okt. 2022
- okt. 2020 - okt. 2021

Gårds- og bruksnummer

Driftsenter landbrukseiendom

Alle driftsentre

Bakgrunnskart

- Gråtoner
- Farger
- Raster
- N5raster
- Flybilder
- Ingen bakgrunn
- Eldre flybilder

Salten 2004

Andre kartlag

- ØK markslag
- ØK 1. utgave
- Markslag (AR5) 7 klasser
- Markslag (AR5) 13 klasser
- Arealtype myr
- Erosjonsrisiko - flateerosjon
- Drågerosjon
- Tilskuddskart – ingen jordar...
- Jordressurs
- Jordkvalitet
- Helling jordbruksareal
- Endring AR5
- Bonitet (AR50)
- Treslag (AR5)
- Dyrkbar jord
- Dyrkbar jord endret etter 2008
- Soner, distriktstilskudd kjøtt
- Soner, distriktstilskudd melk
- Vemskog
- Kulturminner
 - Kulturminner
 - Kulturminner - fredete
 - Kulturmiljøer
- Rødlistede arter
- Naturvernområder
- Naturtyper
 - Verdifulle kulturlandskap
 - Utvalgte kulturlandskap
- Nasjonale arter
- Villreinområder
- Miljøregistreringer i skog
- Basisdata
 - Stedsnavn
 - Eiendomsgrenser
 - Gårds- og bruksnummer
 - Administrative grenser
 - Overflatemodell
 - Terrengmodell
 - Høydekurver
 - Bygg
 - Veger
 - Vann

50 m

Enhet Plan/Utvikling

Gnist Arkitekter AS
8006 Bodø

53/2 - Åge Iversen - Foreløpig svar på søknad om rammetillatelse for oppføring av enebolig - Trivselsveien 206, Valnesfjord

Vi viser til søknad mottatt Fauske kommune 30.09.2022 som gjelder rammetillatelse for oppføring av enebolig på gbnr. 53/2, Trivselsveien 206, Valnesfjord.

Ifølge gjeldende plan for området «Kommuneplanens arealdel sjø og land 2018-2030» er arealformål her «LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift, og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag». Eneboligen er dessuten planlagt nærmere dyrka mark enn 15 meter. Det må derfor søkes om dispensasjon fra planformål, jf. kommuneplanens bestemmelse § 5.1.2.

Siden det er planlagt at eneboligen skal legges på dyrka mark må det også søkes om omdisponering av dyrka mark, jf. jordloven § 9. Søknad om omdisponering vil behandles av landbruksavdelingen i kommunen.

Når disse søknadene foreligger vil vi sende saken på høring til Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune. De har fire ukers høringsfrist. Når høringssvar foreligger vil vi fortsette med behandling av saken. Vi gjør oppmerksom på at dispensasjonssøknader behandles politisk i Plan- og utviklingsutvalget.

Med vennlig hilsen

Rune Reisænen
Enhetsleder Plan/UtviklingInger Margrete Eggen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Prosjektnavn: Trivselsveien 206_Ny bolig

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
53	2	0	0
Kommune	Fauske		
Adresse	Trivselsveien 206, 8215 Valnesfjord		

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Bygningstype: Enebolig

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: Åge Iversen
Telefon: 91790800
91790800
E-postadresse: aai@drag.no
Adresse: Trivselsveien 206, 8215 Valnesfjord
Kontaktperson:

Navn: Åge Iversen
Telefon: 91790800
91790800
E-postadresse: aai@drag.no

ANSVARLIG SØKER

Navn: Gnist Arkitekter AS
Telefon: 48033455
E-postadresse: lorents@gnistark.no

Adresse: , 8006 Bodø
Organisasjonsnummer: 913128788
Kontaktperson:
Navn: Lorents Urgård
Telefon: 48033455
48033455
E-postadresse: lorents@gnistark.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Ja

Hvor mange merknader foreligger? 1

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Se følgebrev.

Søknadens hjemmeside:

Gnist arkitekter

FØLGEBREV

Se eget vedlegg.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 Fauske kommune
Reguleringsformål	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Prosent bebygd areal (%BYA)

Grad av utnytting iht. gjeldende plan 25 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom 480 631 m²

- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
+ Areal som skal legges til	0 m ²
= Beregnet tomteareal	480 631 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	120 157,6: m ²
Areal eksisterende bebyggelse	337,3 m ²
- Areal som skal rives	0 m ²
+ Areal ny bebyggelse	177 m ²
+ Parkeringsareal	54 m ²
= Sum areal	568,6 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting 0,12 %

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn): Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning Offentlig vannverk

Krysser vanntilførsel annens grunn? Nei

AVLØP

Tilknytning Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett Ja

Foreligger utslippstillatelse Nei

Krysser avløpsanlegg annens grunn? Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng? Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

LORENTS URGÅRD på vegne av GNIST ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

AP001 Situasjonsplan.pdf

AF300 Fasade sørvest og nordvest.pdf

AF301 Fasade nordøst og sørøst.pdf

AF302 Perspektiv.pdf

AF303 Perspektiv.pdf

AP101 Plan U etasje.pdf

AP102 Plan 1 etasje.pdf

AS200 Snitt A B og C.pdf

Følggebrev rammesøknad_Trivselsveien 206.pdf

Nabovarsel (Kvittering).pdf

ansvar gnist arkitekter as - pro arkitektur.pdf

Trivselsveien 206_nabovarsel 090822.pdf

Svar på? nabovarsel - fv 7470 - oppføring av bolig på? gnr 53 bnr 2 i Fauske kommune.pdf

AP002 Arealer dyrkbar mark.pdf

Signert nabovarsel (53-3_Turi Løka's Sigurdsen).pdf