

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 10/1046	
	Arkiv sakID.: 06/3452	Saksbehandler: Jan Erik Johansen
Sluttbehandlede vedtaksinstans: Plan- og utviklingsutvalg		
Sak nr.: 052/10	PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALG	Dato: 07.09.2010

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR JAKOBSBAKKEN

Vedlegg: Reguleringsplankart med bestemmelser. Planbeskrivelse.

Sammendrag:

1. gangs behandling.

A/S Salten Kartdata (SKD) fremmer på oppdrag fra Statskog SF forslag til reguleringsplan for Jakobsbakken.

Planområdet omfatter hele bebyggelsen på Jakobsbakken, et område på ca. 219 daa. Av dette er ca. 159 daa regulert til friluftsområde, mens resten er regulert til veger og bevaringsverdig, eksisterende og gjenoppbygd (fremtidig) bebyggelse.

Hensikten med planarbeidet er å legge opp retningslinjer for gjenoppbygging/tilbakeføring av Jakobsbakken slik det var i tiden frem til 1968, da gruvedriften på Jakobsbakken ble nedlagt.

Planforslaget inneholder følgende arealformål:

- 1. Bebyggelse og anlegg: Områder for fritidsboliger, naust. Kombinert formål, fritidsbolig/herberge, bevertning. Områder for garasjer/parkering. Allmenntilgjengelig bebyggelse. Transformatoriosk. Felles ballplass, lekeområde.*
- 2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg. Felles atkomstveg, avkjørsel.*
- 3. Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift: Friluftsområde på land, friluftsområde i vassdrag.*
- 4. Hensynssoner: Bevaringsområde.*

Området Jakobsbakken er i gjeldende kommunedelplan for Daja/Jakobsbakken avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse. Området er båndlagt etter kulturminneloven i påvente av reguleringsplan.

Foreliggende reguleringsplanforslag ivaretar derfor plankravet i kommuneplanens arealdel.

Det er gjort en vurdering på risiko- og sårbarhet for området gjennom følgende sjekklister:

NATUR- OG MILJØFORHOLD

Forhold/uønsket hendelse	Ja/Nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	Nei	

Kvikkleire, ustadige grunnforhold	Nei	
Steinras, steinsprang	Nei	
Is-/snøskred	Nei	
Kjente historiske skred, utbredelse	Nei	
Flomfare	Nei	
Springflo	Nei	
Flomsonekart, historiske flomnivå	Nei	
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	Nei	
Mye nedbør	Nei	
Store snømengder	Nei	
Radon	Nei	
Annet...	Nei	

DRIKKEVANN OG ANDRE BIOLOGISKE RESSURSER

Forhold/uønskede hendelse	Ja/Nei	Vurdering
Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring /industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: <ul style="list-style-type: none"> - drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann - landbruksareal - oppdrettsanlegg m.m. Vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	Nei	

VIRKSOMHETSBASERT SÅRBARHET

Forhold/uønsket hendelse	Ja/Nei	Vurdering
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Nei	
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	Nei	
Olje-/gassanlegg	Nei	
Lagringsplass for farlige stoffer for eksempel industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	Nei	
Høyspentledninger	Nei	
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	Nei	
Strålingsfare fra div. installasjoner	Nei	
Gamle fyllplasser	Nei	
Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	Nei	
Militære og sivile skytefelt	Nei	
Dumpeområder i sjø	Nei	

INFRASTRUKTUR

Forhold/uønsket hendelse	Ja/Nei	Vurdering
Vil utilsiktet/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området? <ul style="list-style-type: none"> - hendelser på veg - hendelser på jernbane - hendelser på sjø/vann - hendelser i luften 	Nei	
Veger med mye transport av farlig gods	Nei	
Ulykkesbelastede veger	Nei	

Støysoner ved infrastruktur	Nei	
-----------------------------	-----	--

STRATEGISKE/SÅRBARE OBJEKTER

Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering.

Forhold/uønsket hendelse	Ja/Nei	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	Nei	
Sykehus/omsorgsinstitusjon	Nei	
Skole/barnehage	Nei	
Flyplass	Nei	
Viktig vei/jernbane	Nei	
Jernbanestasjon/bussterminal	Nei	
Havn	Nei	
Vannverk/kraftverk	Nei	
Undervannsledninger/kabler	Nei	
Bru/demning	Nei	

Rådmannen konkluderer med at det ikke finnes kjente forhold/hendelser, verken naturlige eller menneskeskapt, som virker inn på arealbruken i planområdet.

Rådmannen kan ikke se at det er registrert eller indikasjoner på biologisk mangfold av høy verdi innenfor planområdet.

Planprosess frem til 1. gangs behandling fremgår av vedlagt Planbeskrivelse.

Med bakgrunn i oppstartsmelding er innkomne forhåndsmerknader gjengitt og kommentert av SKD i Planbeskrivelsen.

Rådmannen tar kommentarer/vurderinger fra SKD til etterretning og har ikke ytterligere kommentarer direkte til disse.

Planforslaget har vært til intern behandling i kommunen, bl.a. hos representantene for miljø/friluft og VVA.

Denne høringen avstedkom ingen vesentlige merknader.

Tilgjengelighet for alle er ivaretatt ved føringer lagt i reguleringsbestemmelsene.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

INNSTILLING :

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-11 og 12-10 legges forslag til reguleringsplan for Jakobsbakken ut til offentlig ettersyn.

Ragnar Pettersen
rådmann

Reguleringsplan for

JAKOBSBAKKEN i Fauske kommune

PLANBESKRIVELSE - VURDERING AV INNSPILL

1. Generelt.

Forslag til reguleringsplan for Jakobsbakken fremmes av A/S Salten Kartdata på oppdrag fra Statskog SF.

Hensikten med planen er å legge opp retningslinjer for gjenoppbygging/tilbakeføring av Jakobsbakken slik det var i tiden frem til 1968, da gruvedriften på Jakobsbakken ble nedlagt.

Plannavn: Jakobsbakken.

Planforslaget består av:

- plankart av 27.07.2009, målestokk 1:1000, ekvidistanse 10 m.
- reguleringsbestemmelser av 27.07.2009.

2. Planstatus.

Området Jakobsbakken er i gjeldende kommunedelplan for Daja/Jakobsbakken avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse, men båndlagt etter kulturminneloven.

3. Beskrivelse av planområdet.

Planen omfatter hele bebyggelsen på Jakobsbakken, et område på ca. 219 daa. Av dette er ca. 159 daa regulert til friluftsområde, mens resten er regulert til veger og bevaringsverdig, eksisterende og gjenoppbygd bebyggelse.

Bygningene er oppført i perioden 1890-1942 med senere ombygginger. De fleste bygningene er i dag i bruk som fritidsboliger. Noen hus har i årenes løp blitt revet, men reguleringsplanen åpner for gjenoppbygging av disse.

4. Eiendomsforhold

Grunnen på Jakobsbakken eies av Statskog SF, som fester bort boligenhetene til private.

5. Planprosess og medvirkning.

Melding om planlegging ble sendt ut den 29.11.2006, og det er holdt forhåndskonferanse med Fauske kommune den 04.01.2007.

6. Innspill knyttet til oppstartmeldingen.

Innspill nr. 1 (dok. 2,3,4,5):

Ingjerd og Svein P. Fredriksen har i 1999-2001 sendt søknad til kommunen om tillatelse til oppføring av tilbygg til Valterhuset, som iflg. innmåling har en grunnflate på 42,5 m² og 1 ½ etasje.

SKDs kommentar: Dette blir kanskje den første prøvesteinen på hvordan reguleringsplanen vil virke i praksis. Huset var ikke større enn i 1968 enn det er i dag. Etter planbestemmelsene § 2 er det husets størrelse og utseende i 1968 og årene før som er utgangspunktet for hvordan bygningene på Jakobsbakken skal se ut i fremtiden. I henhold til dette vil Valterhuset ikke kunne bygges ut som ønsket.

På den annen side – utvidelser og ombygging av husene på Jakobsbakken har skjedd i hele gruvebyens historie. Således ser man at Villaen allerede i 1950 har fått et tilbygg mot vest som ligner på det som nå ønskes for Valterhuset. Spørsmålet er da om man skal legge til grunn at denne typen utvidelse av hus har skjedd før 1968 og må kunne gjøres også i nyere tid, eller om man skal holde seg til ideen om frysing av 1968-situasjonen.

Innspill nr. 2 (dok. 12):

NVE ønsker en bevisst holdning til vassdrag i området, og det bør reguleres en kantsone langs vassdragene til opprettholdelse av et begrenset, naturlig vegetasjonsbelte.

SKDs kommentar: Bebyggelsen på Jakobsbakken vurderes i dette tilfellet å ha rang foran kantsoner langs vann og vassdrag. Planen legger opp til opprettholdelse av eksisterende, og gjennoppbygging av tidligere bygninger. Selv om disse med en rimelig tomt rundt seg kommer nær vassdragene, må dette forholdet kunne opprettholdes. Det er derfor ikke regulert inn noen kantsoner.

Selve vassdragene berøres ingen steder direkte av bebyggelse eller nye vegger.

Innspill nr. 3 (dok. 13):

Fylkesmannen i Nordland peker på at forhold som angår risiko og sårbarhet skal vurderes tidlig i planprosessen. Fylkesmannen har ellers ingen merknader til det igangsatte planarbeidet.

SKDs kommentar: Det har under forhåndskonferansen ikke fremkommet opplysninger som tyder på at området er omfattet av særlig risiko eller sårbarhet ut over det som er vanlig i et fjellområde 600 m.o.h. Det er derfor ikke innarbeidet særlige tiltak mot uønskede hendelser.

Innspill nr. 4 (dok. 14):

Reindriftsforvaltningen i Nordland har ingen merknader til selve planområdet, men tar forbehold om eventuelle konsekvenser for nærliggende vår- og høstbeiter for reinen.

Innspill nr. 5 (dok. 15):

Nordland fylkeskommune, Kultur- og miljøavdelingen, er opptatt av at kommunen skal vurdere om tiltaket omfattes av forskrift om konsekvensutredning. Fra et kulturminnefaglig ståsted pekes

det på behovet for dokumentasjon av opprinnelige bygningsdata når bygninger skal rehabiliteres/tilbakeføres eller gjenoppbygges. Kopier basert på antakelser bør unngås.

SKDs kommentar: Fauske kommune har under forhåndskonferansen ikke krevd konsekvensutredning knyttet til planarbeidet, og noen utredning er derfor ikke gjennomført.

Fylkeskommunens anførsler vedrørende retningslinjer for rehabilitering av eksisterende bebyggelse og gjenoppbygging av tidligere bygninger er innarbeidet i planbestemmelsene. Det må her tas i mente at nettopp dokumentasjon av opprinnelige bygningsdata kan være vanskelig å fremskaffe, og at man her i noen grad uansett vil være henvist til skjønn, antakelser og pragmatiske løsninger.

Det antas formålstjenlig om fylkeskommunen foretar en kulturminnefaglig detaljkartlegging av bebyggelsen og beskrivende kildemateriale snarest, slik at dette kan gi både kulturminnemyndigheten og kommunens planutvalg et egnet redskap til å håndheve reguleringsplanen.

Innspill nr. 6 (dok. 16):

Sametinget har ingen spesielle merknader til reguleringsplanen.

7. Planfaglig utdyping av løsningene i forslaget.

Planarbeidet har hatt følgende målsetting:

1. Legge til rette for at eksisterende bebyggelse på Jakobsbakken skal kunne vedlikeholdes på en måte som i størst mulig grad sikrer bevaring av bygningsmiljøet fra 1968 og tidligere, men som samtidig gir mulighet til en bruk av bygningene i samsvar med dagens krav til fritidsboliger i fjellet.
2. Gi anledning til gjenoppbygging av tidligere oppførte bygninger som gjennom årenes løp har blitt revet av ulike årsaker.
3. Akseptere bruksendring og ombygging til fritidsbolig av bygninger hvis opprinnelige bruk i gruvesamfunnet ikke lenger er aktuell i dagens samfunn.

For å oppfylle denne målsettingen har bl.a. følgende registreringer og vurderinger vært gjort:

- a. Alle eksisterende bygninger og grunnmurer er innmålt og koordinatfestet høsten 2006.

Det har dog i ettertid vist seg at hus nr. 29, Stallbrakkka, som er revet, ikke ble sett under registreringsarbeidet. Dette huset er likevel tatt med, med en plassering som er tolket ut fra et oversiktsbilde fra ca. 1950.

Senere har en også "oppdaget" Leonardhuset, like ved hus nr. 31, Edinhuset. Dette er ikke tatt med, da plasseringen er litt vanskelig uten å ha registrert grunnmuren. Det knytter seg imidlertid noe historie til dette huset, som ble brent av tyskerne i 1944, og det kan derfor være aktuelt å ta dette huset med likevel, dersom grunnmuren kan finnes på bar mark.

- b. Standard på nye boligenheter: Det har vært et ønske fra Statskog å få utnyttet alle bygninger og grunnmurer som en kan få noe utav. Således vil noen av bygningene som restaureres eller gjenoppbygges, bli ganske små. Det antas likevel å være en viss etterspørsel også etter små enheter, ettersom ikke alle vil ha bruk for familieleiligheter.

Det er i planbestemmelsene ikke lagt opp til at de minste husene, for eksempel Hus 31 Edinhuset (25 m²) og Hus 26 Snekkerverkstedet (26 m²) skal kunne utvides. Dette betyr bl.a. at toalett må etableres innenfor de beskrevne mål.

- c. Slik planforslaget og bestemmelsene er utformet, vil det kunne etableres inntil 71 fritidsboligenheter i eksisterende bebyggelse. Det er i planen vist 179 parkeringsplasser langs fv. 543, fordelt på områdene P1-P4. Parkeringsplassene er i prinsippet til offentlig bruk, men det antas å være tilstrekkelig med plasser til at de som eier fritidsboliger på Jakobsbakken vil finne plasser her på vinterstid. Om sommeren vil beboerne kjøre helt frem til husene sine, dersom det ikke legges restriksjoner på dette.
- d. Hvorvidt planbestemmelsene med retningslinjer for rehabilitering og gjenoppbygging er klare nok eller sterke nok, er det ønskelig at kulturminnemyndigheten uttaler seg om.

Etter SKDs oppfatning er det ikke realistisk å tenke seg at Jakobsbakken skal kunne videreføres nøyaktig som den gruvebyen det en gang var. Men ved å opprettholde en bygningsmasse som i størrelse, antall og utseende i stor grad gjenspeiler miljøet i den gamle gruvebyen, bevares i alle fall et gjenskinn av det levende gruvesamfunn som nå er borte.

A/S Salten Kartdata, 29.12.2008.

Steinar S. Helland

Planbeskrivelsen er sist oppdatert 27.07.2009.

Bestemmelser knyttet til
REGULERINGSPLAN FOR JAKOBSBAKKEN

i Fauske kommune

§ 1
GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense (ca 219 daa).

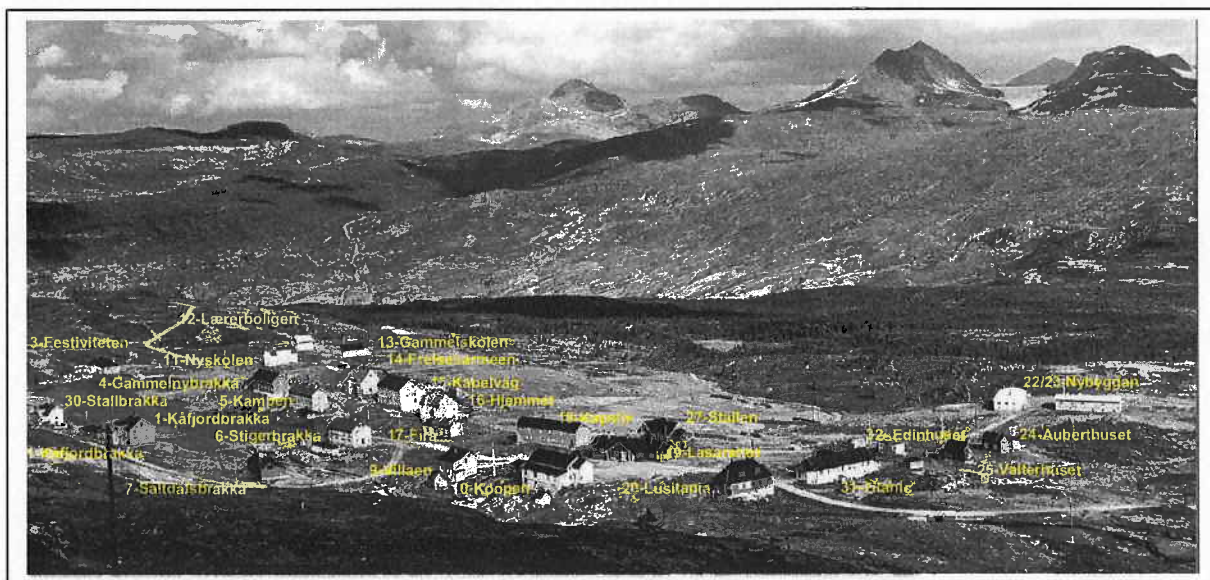
Området reguleres til følgende formål:

- | | |
|--|--|
| A. Bebyggelse og anlegg: | Fritidsboliger, Naust, Fritidsboliger/Herberge - beverning, Garasjer, Lekeområde, Allmenntilgjengelig bebyggelse, Transformator. |
| B. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: | Kjøreveg, Parkeringsplasser, Veg. |
| C. Landbruks, natur og friluftsområder samt reindrift: | Friluftsområde på land. |
| D. Bruk og vern av sjø og vassdrag: | Friluftsområde i vassdrag. |
| E. Hensynsoner: | Bevaring kulturmiljø. |

§ 2
BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1. Planens 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.



Figur 1: Jakobsbakken sett fra sørøst ca.1950.

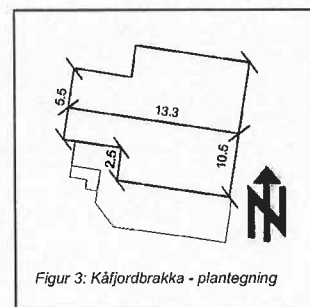
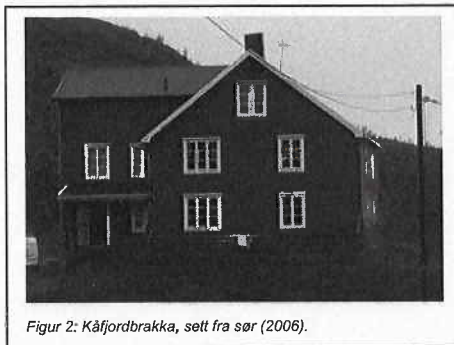
2.2 Fellesbestemmelser

- Eksisterende bygninger tillates ikke revet.
- Eksisterende bygninger kan bygges om og brukes til fritidsboliger i den utstrekning som fremgår av bestemmelsene nedenfor, § 2.3.
- På eksisterende grunnmur etter tidligere bebyggelse kan det føres opp fritidsboliger i den utstrekning som fremgår av bestemmelsene nedenfor.
- Mindre tilbygg kan tillates. Tilbygg skal underordnes og tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen m.h.t. materialvalg, byggehøyder og fasader slik at områdets særpreget og tradisjon ivaretas.
- Alle gjenoppbygginger, utvidelser og fasadeendringer, herunder fargeendring på ytterpanel, karmar 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.
 - 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 vedlikehold og reparasjon skal eksisterende bygningselementer (dører, vinduer, omramminger, bordkledning, taktekke etc.) i størst mulig grad gjenbrukes i sin rette sammenheng.
 - Bygningenes form skal i hovedsak beholdes, men i de tilfeller hvor planbestemmelsene for det enkelte bygg gir anledning til det, kan det gjøres endringer i fasade.
 - Ved utskifting av vinduer skal det nyttes vinduer med faste sprosser etter opprinnelig mønster.
 - Ved takomlegging og nye bygninger skal skifertak bevares der det er mulig. Eventuelt legges papp-, torv-, tre- eller bølgeblikktak.
 - Veranda, balkong og altaner tillates ikke på bygningene. Terrasse på bakkenivå tillates oppført i trematerialer i en størrelse som ikke skal overstige 20 % av bygningens grunnflate. Parabolantenner tillates montert på husene, men ikke mer enn 1 antenne pr. hus. Gjerder tillates ikke oppsatt.
- På alle bygninger kan det settes opp et skilt på fasaden, med navn på bygningen og eventuelt en kort historikk. Bygningens navn skal være slik det fremgår av reguleringsplanen, og skiltene skal ha ens utforming for samtlige bygninger.

2.3 Eksisterende bygninger.

2.3.1 FrB-1-Kåfjordbrakka

Bygningen opprettholdes som fritidsbolig inntil med 2 boligenheter



2.3.2 FrB-2-Hus ved Kåfjordbrakka

Bygningen opprettholdes som fritidsbolig med 1 boligenhet.



2.3.3 A-3-Festiviteten

Bygningen opprettholdes som forsamlingslokale.

Alternativt tillates bygningen ominnredet til fritidsbolig med inntil 2 boligenheter.

