

Arkivsaknr PLAN-19/00499-2
Saksbehandler Eivind Holmvik

Saksgang
Kommune- og byutviklingsutvalget

Møtedato

Plan 1875 - Detaljregulering for alpinanlegg i Håkøybotn, nedre del av Arctic Center til endelig vedtak

Innstilling til vedtak:

Plan 1875 – Detaljregulering for alpinanlegg i Håkøybotn, nedre del av Arctic Center, med plankart av 25.03.2020, og planbestemmelser av 25.03.2020, vedtas.

- 1) Innsigelse fra Sametinget vedrørende samiske kulturminner og kulturmiljø tas ikke til følge.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Troms og Finnmark med anmodning om å innkalle til mekling.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12.

Mari Enoksen Hult
Konst. kommunedirektør

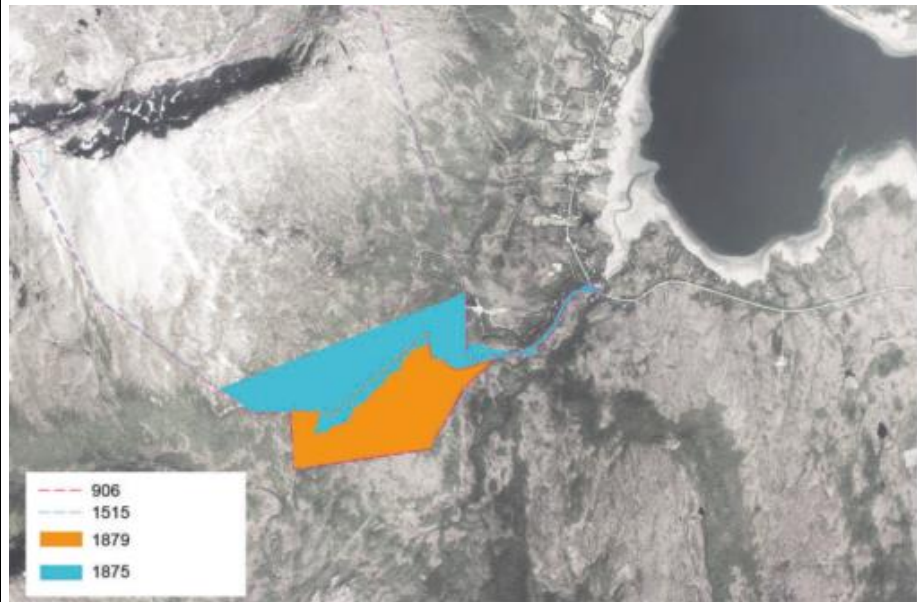
Mette Mohåg
Avdelingsdirektør for bymiljø

Sammendrag

Kort sammendrag av målsetning og hovedinnhold

Nordic – Office of Architecture og Ihuga arkitekter har på vegne av Arctic Center AS utarbeidet et forslag til detaljreguleringsplan for alpinanlegg med tilhørende infrastruktur i Håkøybotn. Planområdet er tidligere regulert til alpinanlegg i plan 1515, men som følge av et damanlegg som er etablert etter planen ble vedtatt, må plasseringen på bl.a. bunnstasjonen justeres før alpinanlegget kan etableres.

Planområdet for detaljreguleringsplan er fra damanlegget og langs Nordelva opp mot Finnheia med tilhørende adkomstvei ned til fylkesvegen. Totalt areal er på 859 daa. Planområdet inngår som en del av et større område som er regulert til alpinanlegget i plan 1515 og 906 som strekker seg fra toppen av Lille Blåmann og ned til Håkøybotn.



Figur 1: Forholdet mellom reguleringsplanene for Arctic Center. Illustrasjon: Arkitektkontoret Amundsen

Hovedinnhold

I tilknytning til denne planen reguleres plan 1879 - detaljreguleringsplan for Finnheia alpinlandsby. Planene må sees i sammenheng.

Planforslaget justerer og tilpasser bunnstasjon, heiser og nedfarer innenfor nedre del av alpinanlegget regulert i plan 1515 - Arctic Center, Håkøybotn. Adkomstveg, parkeringsplass og kryssløsning fra fylkesvei 858. som er regulert i plan 906 justeres og tilpasses også i planforslaget.

I tillegg til justering av tidligere regulerte formål planlegges det arealer for næring og servicefunksjoner, hvor det bl.a. kan etableres hotell, butikker, administrasjonsfunksjoner og caravanplass.

I planen inngår også et privat anlegg for vann og avløp.

Vurdering

Alpinanlegget i Håkøybotn er tidligere regulert gjennom plan 906 og 1515. Det er etter plan 1515 ble vedtatt anlagt et minikraftverk i området hvor bunnstasjon for skiheisene var tiltenkt. Som følge av dette er det nødvendig med ny regulering for å flytte bunnstasjonen. I tillegg til justeringen av ny bunnstasjon legges det til rette for nærings- og servicefunksjoner og utbedret adkomstveg.

Administrasjonen er positiv til de foreslåtte endringene i nedre del av det regulerte alpinanlegg.

Planforslaget med uløst innsigelse fra Sametinget anbefales oversendt til Fylkesmannen i Troms og Finnmark med anmodning om å innkalle til mekling.

01 Saksdokumenter

Vedlagte saksdokument
(ikke uttømmende)

	Dato:
01. Oversiktskart	Udatert
02. Forslag til reguleringsplankart	25.03.2020
03. Forslag til reguleringsbestemmelser	25.03.2020
04. Forslagstillers planbeskrivelse	07.03.2020
05. Merknadsbehandling	23.02.2019
06. Utomhusplan 1	06.06.2017
07. Utomhusplan 2	22.08.2017
08. Illustrasjonsplan	05.06.2018
09. OSG-rammeplan	06.12.2018
10. OSG-rammeplan, trafikkberegninger	14.05.2018
11. OSG-rammeplan, Oversiktsplan Veganlegg (B100)	06.12.2018
12. OSG-rammeplan, Oversiktsplan hytteområde og bunnstasjon (B101)	06.12.2018
13. OSG-rammeplan, Plan og profil veg 21.000 (C101)	06.12.2018
14. OSG-rammeplan, Kryss og bussholdeplass (E100)	09.11.2018
15. OSG-rammeplan, Profil adkomstveg (F100)	09.11.2018
16. OSG-rammeplan, Profil adkomstveg hytter (F101)	06.12.2018
17. OSG-rammeplan, Overvannsavrenning (W102)	06.12.2018
18. Notat høyspent	06.02.2017
19. VAO-rammeplan	05.12.2019
20. VAO-rammeplan, Hydrologiske vurderinger	02.05.2012
21. VAO-rammeplan, VA-anlegg (W101)	26.11.2019
22. VAO-rammeplan, Overvann (W102)	26.11.2019
23. VAO-rammeplan, Private brønner-vannkilder	04.02.2017
24. VAO-rammeplan, Kostnadsoverslag	12.09.2012
25. VAO-rammeplan, ROS-analyse	19.12.2019

Berørte planer og planstrategiske dokument – ikke vedlagt

Plan 906 – Hotell og konferansesenter på Finnheia

02.02.1988

Plan 1515 – Arctic Center, Håkøybotn

13.08.2008

02 Planfakta

Tall og faktaopplysninger om plan (ikke planvurdering)

Areal:

- Planområde
 - 859 daa
- Hovedformål gjeldende reguleringsplan:
 - Friluftsområde
 - Skianlegg alpint
 - Turistanlegg
- Hovedformål planforslag
 - Skianlegg
 - Friområde
 - Næringsbebyggelse

03 Beskrivelse av planprosessen

Dato:

Oppstartsmøte med byutvikling

25.08.16

Annonsert oppstart av planarbeid og tilskrevet partene

26.09.16

Naboskapsmøte

26.10.16

Endring av planavgrensning, begrenset høring

13.01.17

Endring av planavgrensning, begrenset høring

18.04.18

Komplett forslag til reguleringsplan

Mai 2018

Offentlig ettersyn (Sak 219/18)

25.06.2018

Planprosessens spesielle sider

Ved annonsering av oppstart var denne planprosessen opprinnelig tenkt som en omregulering av plan 1515, og planavgrensningen omfattet hele planområdet til plan 1515. I forbindelse med plan 1515 ervervet Tromsø kommune bruksretten til to eindommer (68/3 og 68/7) for å sikre at alpinanlegget kunne realiseres. Saken var til behandling i Nord-Troms tingrett, og skjønnet fra Nord-Troms tingrett som gir bruksrett over eiendommene er knyttet opp mot plan 1515, Ved en endring av plan 1515 ville bruksrett som Tromsø kommune har ervervet frafalle. Byutvikling ble gjort oppmerksom på dette under naboskapsmøte 26.10.16

Som følge av dette gikk man bort fra en omregulering av plan 1515, og det ble varslet oppstart av ny reguleringsplan hvor planområdet ble innsnevret slik at de aktuelle eiendommene som var omtalt i skjønnet fra Nord-Troms tingrett ikke ble berørt.

04 Planvurdering

Bakgrunn

Nordic – Office of Architecture og lhuga arkitekter har på vegne av Arctic Center AS utarbeidet et forslag til detaljreguleringsplan hvor det foreslås å tilrettelegge for alpinanlegg med tilhørende infrastruktur i Håkøybotn.



Figur 2: Lokalisering. Illustrasjon: Nordic

Nærings- og servicebebyggelse

Innenfor området kan det etableres nærings og servicefunksjoner tilknyttet alpinanlegget som hotell, butikker, administrasjonsfunksjoner m.m.

Det legges opp til høy tetthet innenfor området.

Nedfarter og løyper

Skisenteret og fjellet legger til rette for gode og varierte skiopplevelser. Det er planlagt barnebakker, parkområder, grønne løyper, blå løyper, røde løyper og svarte løyper.

Planområdet omfatter hovedsakelig de slake bakkene, barne- og parkområdene. Justeringen av bunnstasjonen har videreført og sikret forbindelse med nedfartene fra reguleringsplan 1515. Utførløpa (Svartløype) avsluttes nedenfor bunnstasjonen og for å koble den opp mot bunnstasjonen kan det etableres et transporttrekk opp.

Skiheiser

Innenfor planområdet tilrettelegges det for 5 skiheiser. En av heisene er lagt i samsvar med heistrase i plan 1515, og vil frakte alpinkyørere til toppstasjonen i plan 1515.

Langrennstrase

Det skal etableres en langrennstrasé gjennom planområdet som erstatter den eksisterende langrennstrasé. Der langrennsløypa krysser nedfartene kan det etableres kulverter eller bruer. Der langrennsløypene krysser vei, kan det etableres bru eller kulvert for planfri kulvert. Langrennstraseen gjennom planområdet vil bli en del av løypenettet Eidkjosen-Straumbukta.



Figur 3: Skiløyper fra Eidkjosen til Straumbukta. Illustrasjon Nordic

Campingplass

Arealet er tiltenkt som campingplass

Universell utforming

Bebyggelse innenfor planområdet skal være i tråd med TEK17.

Alpinanlegget vil gjøre fjellet og fjellområdet lettere tilgjengelig for personer med bevegelsesvansker.

Barn og unge

Planforslaget vil gjøre både Håkøybotn og Lille-Blåmannen lettere tilgjengelig. Stedet kan utvikles til en spennende destinasjon som kombinerer opplevelse, kulturhistorie og natur.

Nordelva

Nordelva renner fra vest til øst i planområdet og deler skianlegget i 2 med fjellet og hovednedfartene nord for, og de slake områdene med lette bakker og nærings- og servicefunksjonene sør for elva. For å sikre kobling mellom bunnstasjonen og de resterende anlegget regulert i plan 1515 må elva krysses.

Elva og kryssningene av elva er en utfordring for et godt fungerende

alpinanlegg. I området som vil kreve grep og tiltak for å sikre forbindelsene er det i plankartet lagt inn Hensynssone «Krav vedrørende infrastruktur, 410». I den østligste delen av elva er det lavere vannføring og mindre flomfare. Det er derfor i reguleringen tilrettelagt for å legge deler av elva i kulvert i dette området. Innenfor Hensynsonen for flom må krysningene skje i form av bruer eller brukonstruksjoner som i større grad ivaretar elva og landskapet. Der ravinen er dypest er det ikke planlagt noen krysninger.

Landskap,
grønnstruktur

Planområdet framstår i dag som ubebygd, og er utelukkende preget av natur. Med etablering av heiser med heishus, nedfarter, nye servicebygninger, ny parkering og omlegging av adkomstvei fra fylkesvei 858 vil landskapet karakter endres i vesentlig grad.

Nærvirkning av tiltaket vil hovedsakelig være inngrepene i vegetasjonsbeltet, og den nedre delen hvor nærings- og servicebebyggelse etableres. Anlegget vil også ha fjernvirkninger hvor linjene av fremtidige traseer og heiser og spesielt lysanleggene vil være synlige.

I vintersesongen når anlegget er dekket av snø vil anlegget fremstå som et alpinanlegg, mens anlegget utenfor sesong vil ha et mindre helhetlig uttrykk og i større grad vil være preget av inngrepene, spesielt i vegetasjonsbeltene.



Figur 4: Nordelva og Lille-Blåmann. Foto. Nordic

Planforslaget vil i liten grad endre fjernvirkningen av anlegget i forhold til tidligere vedtatt reguleringsplan 1515. Nærvirkningen av anlegget vil endres som følge av at det tillates vesentlig større arealer til nærings- og servicefunksjoner.

Renovasjon

Plan for avfallshåndtering skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

Vann, avløp og
overvann

Det er ikke etablert vannforsyning eller avløpshåndtering til planområdet i dag. Nærmeste offentlige vannforsyning er i Eidkjosen og det legges opp til privat vann og avløps-anlegg i reguleringsplanen. Anlegget er nærmere beskrevet i VAO-rammeplan (vedlegg 19-25).

For behandling av avløpsvannet er det foreslått etablering av slamavskiller og infiltrasjon i grunn. For en utbygging av dette omfang vil det kreves store

infiltrasjonsarealer, og anlegget vil måtte godkjennes av Fylkesmannen i Troms og Finnmark som er forurensningsmyndighet etter §14 i forurensningsforskriften.

Det stilles i reguleringsbestemmelsene også dokumentasjonskrav til at det må foreligge plangodkjenning fra Mattilsynet etter § 18 i drikkevannsforskriften og at kommunen må ha gitt løyve til å etablere privat vann- og avløpsanlegg etter vass- og avløpsanleggslova § 2.

I plan 1879 - Detaljreguleringsplan for Finnheia alpinlandsby foreligger det en uløst innsigelse fra Mattilsynet datert 03.09.19 vedrørende manglende utredning og konkret beskrivelse av hvordan drikkevannsforsyning skal løses innenfor planområdet og berørte naboer.

Trafikk

Adkomstveg frem til parkering- og snuplass er hovedsakelig planlagt i samme trasé som eksisterende grusveg. Adkomstveien har en lengde på ca. 1530 meter. Det er planlagt gang- og sykkelvei langs hele veiens nordside som forbinder kollektivholdeplass og parkeringsplasser. Ny veg og adkomst vil gi bedre trafiksikkerhet og være i stand til å håndtere større trafikkmengde.



Figur 5: Adkomstveg markert med rød pil. Illustrasjon: Nordic

Det er avsatt et areal tilsvarende ca. 42000 m² for parkering mellom offentlig adkomstveg og privat adkomstveg. Parkeringsområdet er delt opp i fire nivå for å følge terrenget. Det er planlagt 830 parkeringsplasser for bil på parkeringsanlegget. Mellom parkeringsanleggene er det planlagt snuplass for buss og taxi, og for av- og påstigning for gjester til anlegget. I utgangspunktet gjelder ikke snuplassen for rutebuss da offentlig bussholdeplass er planlagt langs Fylkesveg 858.



Figur 6: Parkeringsplass ved bunnstasjon. Illustrasjon: Nordic

Planområdet ligger ikke innenfor dagens bygrense, men med ca. 18 km fra Tromsø sentrum anses likevel alpinanlegget for å ligge sentralt.

Det er på nåværende tidspunkt ikke planlagt noen bybussruter til området. Distriktsbuss rute 420 går forbi planområdet langs fylkesvegen. I planforslaget legges det opp til busstopp for distriktsbussen i krysset mellom adkomstvegen til alpinanlegget og fylkesvegen, ca. 1,5 km i fra alpinanlegget. Det planlegges gang- og sykkeløsning langs adkomstvegen fra busstopp til alpinanlegget. Det er ikke anlagt eller planlagt gang- og sykkeløsning langs fylkesvegen mellom Eidkjosen og planområdet.

Erfaringer fra andre alpinanlegg i Norge tilsier at anlegget hovedsakelig kommer til å være bilbasert. I følge trafikkvurderingen utarbeidet av Sweco (vedlegg 10) kan det forventes 300 biler til hverdags, mens det i helgene kan komme inntil 840 biler til alpinanlegget. I planforslaget legges det opp til 830 parkeringsplasser for bil noe som anses som høyt.

En tur til og en tur fra anlegget gir en døgntrafikk på 1680 i helgene og 600 på hverdager. Trafikk til anlegget vil ikke sammenfalle med den dominerende trafikkretningen som er mot Tromsøya om morgenen og fra Tromsøya om ettermiddagen. Videre vil trafikken til alpinanlegget antas å bli fordelt noe utover dagen slik at det i liten grad vil bidra til kødannelse under rushtidene. Til tross begrenset effekt av reguleringsplanen er den ikke i tråd med den overordnede målsetningen i Tenk Tromsø om nullvekst i personbiltrafikken, noe som ikke vil være mulig i forhold til et slikt prosjekt. Samtidig er dette et prosjekt som det har vært arbeidet mot i flere tiår.

Kulturminner

Det foreligger en uløst innsigelse fra Sametinget

Det er registrerte samiske kulturminner i randsonen til planområdet. Kulturminnene tilhører kulturmiljøet som strekker seg fra Finnheia til Straumsdalen. Kulturmiljøet utgjør sommerboplassen som eksisterte her frem til 1919.

Det ble sommeren 2018 gjennomført arkeologisk feltarbeid og en intervjuundersøkelse på norsk og svensk side etter kulturminnelovens § 9. Det arkeologiske feltarbeidet innbefattet hele planområdet for plan 1879 og hele sommerboplassen, som på det tidspunkt lå både innenfor og utenfor planområdet. Innenfor planområdet til plan 1879 - Detaljreguleringsplan for Finnheia alpinlandsby ble det gjort kontrollregistrering av tidligere kjente kulturminner og et systematisk søk etter hittil ukjente kulturminner. Utenfor planområdet til plan 1879 ble det konsentrert om oppmåling og kartfesting av tidligere registreringer. Sametinget registrerte i alt 46 automatisk fredete kulturminner i løpet av feltarbeidet, hvorav 43 på sommerboplassen. Resultatene av feltarbeid og intervjuundersøkelse er publisert i Sametingets rapport Kulturminneundersøkelser Rávdnjevággi/Finnheia, Sállir/Kvaløya, Tromsø kommune, geassi/sommeren 2018 (ved Stine Benedicte Sveen og Elin Anna Labba).

Grunnforhold

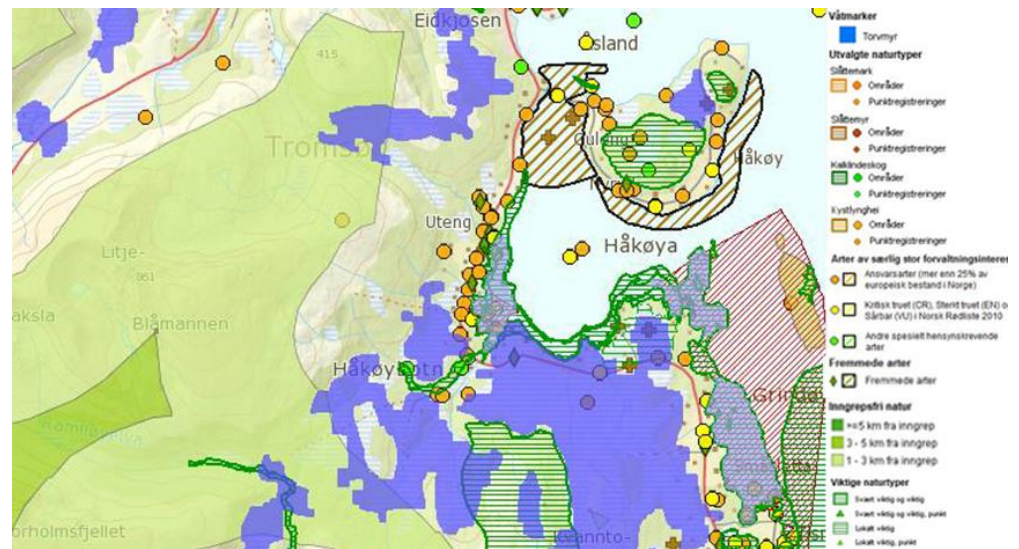
Hvis reguleringsplanen vedtas må hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570_312) og reindrift (H520_23) avsatt i kommuneplanens arealdel endres. I henhold til løsmassegeologikartet til NGU ligger nedre del mot Håkøybotn i et område med tykk morene masser, torv og myr med lite fare for steinsprang.

Naturmangfold

Områdene rundt det nedre planområdet ved Håkøybotn er i dag preget av blandingskog og torvmyr, og det er flere bekkesig i området.

Området som grenser mot Nordelva består av gråor- og heggeskog og inneholder svært viktige naturtyper. Deler av tomta mot Sørbotn har slåttemark for arter av særlig stor forvaltningsinteresse, ansvarsarter mer en 25% av europeisk bestand i Norge.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, men etablering av planforslaget vil ha en vesentlig negativ effekt på naturmangfoldet i området.



Figur 7: kart biologisk mangfold

05 Vurdering av merknader og evt. innsigelser

Vurdering av innkomne merknader og evt. innsigelser

Under offentlig ettersyn kom det inn 13 merknader og 1 innsigelse til planforslaget. Alle merknadene og innsigelser er behandlet i vedlegg 5 (merknadsbehandling).

Sametinget fremmet innsigelse datert 31.08.2018. Innsigelsen er begrunnet i konflikt med den automatisk fredede reindriftssamiske sommerboplassen (Askeladden-ID 240989), og er hjemlet i kulturminneloven § 3.

Planforslaget er blitt bearbeidet etter offentlig ettersyn. Anleggsvei KV3 (plankart datert 18.06.18) til trykkbassenget er fjernet, og veg til trykkbassenget skal følge vannledningstrasen. Heistrase H410-4 (plankart datert 18.06.18) er tatt ut av planforslaget. Heistrase H410-2 (plankart datert 18.06.18) trukket tilbake fra planavgrensningen. Delene av skiløypen som ligger innenfor kulturminnelokalitet og utenfor planområdet vil ikke bli berørt.

Det er blitt avholdt møter med Sametinget vedrørende innsigelse og aktuelle avbøtende tiltak, men det har ikke lyktes administrasjonen i Tromsø kommune og Sametinget å komme fram til en omforent løsning. Innsigelsen er dermed uløst, og anbefales oversendt til Fylkesmannen for mekling.

07 Konklusjon

Det er etter plan 1515 ble vedtatt anlagt et minikraftverk i området hvor bunnstasjon for skiheisene var tiltenkt. Som følge av dette er det nødvendig med ny regulering for å flytte bunnstasjonen. I tillegg til justeringen av ny bunnstasjon legges det til rette for nærings- og servicefunksjoner og utbedret adkomstveg.

Administrasjonen er positiv til de foreslåtte endringene i nedre del av det regulerte alpinanlegg.

Planforslaget med uløst innsigelse fra Sametinget anbefales oversendt til fylkesmannen i Troms og Finnmark for mekling.

Vedtakskompetanse

Kommune- og byutviklingsutvalget