

Arkivsaknr 19/00979-3
Saksbehandler Eivind Holmvik

Saksgang	Møtedato
Kommune- og byutviklingsutvalget	14.04.2020
Miljø-, klima- og samferdselsutvalget	16.04.2020

Plan 1879 - Finnheia alpinlandsby til endeling vedtak

Innstilling til vedtak:

Plan 1879 – Detaljreguleringsplan for Finnheia alpinlandsby, med plankart av 25.03.2020, med tilhørende bestemmelser av 25.03.2020, vedtas.

1. Innsigelse fra Sametinget vedrørende negative konsekvenser på samisk kultur og næring tas ikke til følge.
2. Innsigelse fra Mattilsynet vedrørende mangler hva angår drikkevann 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.

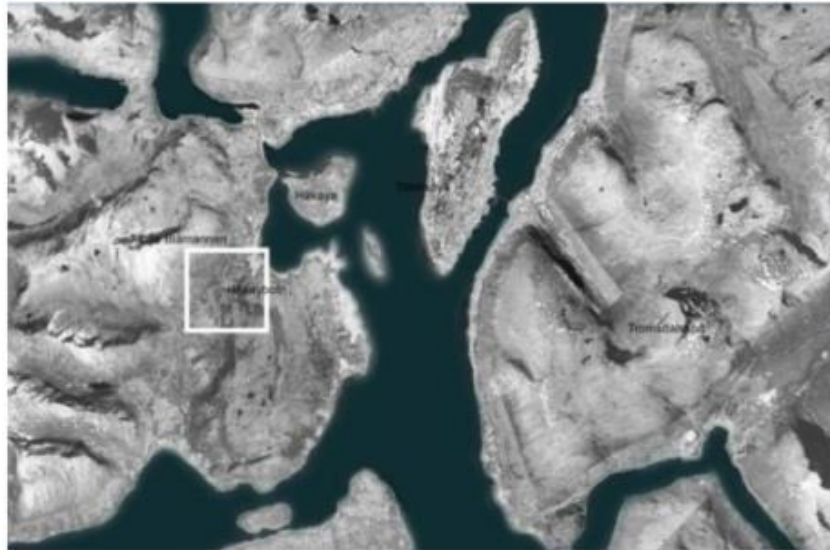
Mari Enoksen Hult
Konst. kommunedirektør

Mette Mohåg
Avdelingsdirektør for bymiljø

Saksopplysninger

Sammendrag

Kort sammendrag av målsetning og hovedinnhold



Figur 1: Oversiktskart. Illustrasjon hentet fra planbeskrivelse (vedlegg 4)

Mål for planen

Arctic Center AS ønsker å etablere en alpinlandsby på ca.493 daa. Reguleringsplanen har som mål å tilrettelegge for blandet fritids- og turistbebyggelse tilknyttet alpinanlegget i vedtatt reguleringsplan 906 – «Hotell og konferansesenter på Finnheia», 1515 – «Arctic Center, Håkøybotn», og pågående reguleringsplan 1875 - detaljregulering for alpinanlegg i Håkøybotn, nedre del av Arctic Center.

Planforslaget legger opp til maks 347 fritidsboliger med en samlet BRA på 68 881 m² og opptil 43 450 m² BRA bebyggelse med fritids- og turistformål (utleieenheter. Samlet BRA med fritidsboliger og utleieenheter er 112 331 m².

Plan 1879 må sees i sammenheng med plan 1875 som er under utarbeidelse.

Hovedinnhold

Det legges i planforslaget opp til en etablering av opp til 347 private fritidsboliger (BFR1-BFR17) med en samlet BRA på 68 881 m² og turist og fritidsbebyggelse (BFT1-BFT10) opp til 43 500 m² BRA. Innenfor turist- og fritidsbebyggelsen tenkes det å drive kommersiell utleie.

Vurdering

De foreslåtte tiltakene innenfor planområdet har i varierende grad negativ innvirkning på kulturminner, reindrift, naturmangfold og allmenn ferdsel/friluftsliv. Med tanke på planforslagets omfang er det begrensede muligheter for avbøtende tiltak som kan bedre situasjonen nevneverdig.

På grunn av utbyggingen av vindkraftanlegget på Kvitfjell/Raudfjell og annen utbygging er reindriftnæringen på Kvaløya under stort press og har økt avhengighet av områdene som fortsatt har gode og sammenhengende beiter, slik som på Finnheia. I møtet med Dorvvošnjárgga siida framgår det

at en utbygging på Finnheia vil kunne medføre at det ikke lenger vil være grunnlag for å drive helårs reindrift på søndre del av Kvaløya. Det er spesielt vintersesongen som vil bli utfordrende.

Hyttelandsbyen grenser mot alpinanlegg som reguleres i plan 1875, og som tidligere er vedtatt i plan 906 og 1515. Tromsø kommune har i forbindelse med plan 1515 ervervet bruksretten til to eiendommer for å sikre realiseringen av alpinanlegget. For å få realisert alpinanlegget er forslagstiller avhengig av at plan 1879 blir godkjent, ettersom salg av fritidsboliger og utleieenheter er en helt nødvendig del av finansieringen for alpinanlegget. Dette underbygges av erfaringer fra andre alpinanlegg i Norge.

Administrasjonen er positiv til at det etableres overnattingsfasiliteter og andre servicerelevante aktiviteter tilknyttet alpinanlegget regulert gjennom plan 1515 og plan 1875. Dette for å sikre et attraktivt anlegg både for lokalbefolkningen og tilreisende/turister.

Planforslaget med uløst innsigelse fra Mattilsynet og 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	08.01.2020
05. Merknadsbehandling	22.01.2020
06. ROS-analyse	28.03.2019
07. KU-rapport – Landskaps og grøntstruktur	25.02.2019
08. KU-rapport – Landskaps og grøntstruktur, Terrengmodell og bilder	Udatert
09. KU-rapport – Landskaps og grøntstruktur, ROS Ras og skred	Udatert
10. KU-rapport – Landskaps og grøntstruktur, ROS Terrenginngrep	Udatert
11. KU-rapport – Reindrift	18.12.2018
12. KU-rapport – Naturmangfold og Allmenn ferdsel/friluftsliv	28.11.2018
13. KU-rapport – Trafikk og transport, OSG-rammeplan	06.12.2018
14. KU-rapport – Trafikk og transport, Trafikkberegninger	14.05.2018
15. KU-rapport – Trafikk og transport, Oversiktsplan Veganlegg (B100)	06.12.2018
16. KU-rapport – Trafikk og transport, Oversiktsplan hytteområde og bunnstasjon (B101)	06.12.2018
17. KU-rapport – Trafikk og transport, Plan og profil veg 21.000 (C101)	06.12.2018
18. KU-rapport – Trafikk og transport, Kryss og bussholdeplass (E100)	09.11.2018

	19. KU-rapport – Trafikk og transport, Profil adkomstveg (F100)	09.11.2018
	20. KU-rapport – Trafikk og transport, Profil adkomstveg hytter (F101)	06.12.2018
	21. KU-rapport – Trafikk og transport, Overvannsavrenning (W102)	06.12.2018
	22. Notat høyspent	06.02.2017
	23. KU-rapport – Vann, avløp og overvann, VAO-rammeplan	05.12.2019
	24. KU-rapport – Vann, avløp og overvann, Hydrologiske vurderinger	02.05.2012
	25. KU-rapport – Vann, avløp og overvann, VA-anlegg (W101)	26.11.2019
	26. KU-rapport – Vann, avløp og overvann, Overvann (W102)	26.11.2019
	27. KU-rapport – Vann, avløp og overvann, Private brønner-vannkilder	04.02.2017
	28. KU-rapport – Vann, avløp og overvann, Kostnadsoverslag	12.09.2012
	29. KU-rapport – Vann, avløp og overvann, ROS-analyse	19.12.2019
	30. KU-rapport – Kulturminner	31.10.2018
	31. Notat Kulturminner	01.10.2019
	32. Kart Kulturminner	07.11.2019
	33. Forslag til vern av kulturminner på Finnheia	06.01.2020
	34. Vurdering SP artikkel 27	29.11.2019
	35. Flyttleie reindrift	16.12.2019
	36. Rapport – Skog og landskap	Desember 2012
	37. Forklaring til planforslaget	29.05.2019
	38. Illustrasjonsplan	03.06.2019
	39. Utbyggingsrekkefølge - faser	November 2019
	40. Naturmangfold - faser	Januar 2020
	41. Kart friluftsliv	Januar 2020
Berørte planer og planstrategiske dokument – ikke vedlagt	Plan 0906 – Hotell og konferansesenter på Finnheia	02.02.1988
	Plan 1515 – Arctic Center, Håkøybotn	13.06.2008

02 Planfakta

Tall og faktaopplysninger om plan (ikke planvurdering)

- Planområdets areal: 493 daa
- Eiendommer: Gnr.66 Bnr. 4, 16, 20 og 21
- Hovedformål gjeldende plan (906): Friluftsområde, anlegg for skisport.
- Foreslått hovedformål: Fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål
 - Fritidsbebyggelse:
 - BFR1 – BFR17: 68 881 m2 BRA
 - Fritids- og turistformål:
 - BFT1 – BFT5 (Blokkbebyggelse): 19 200 m2 BRA
 - BFT6 – BFT10 (blandet bebyggelse): 24 300 m2 BRA
- Forslagstiller: Arctic Center AS
- Plankonsulent: Arkitektkontoret Amundsen as

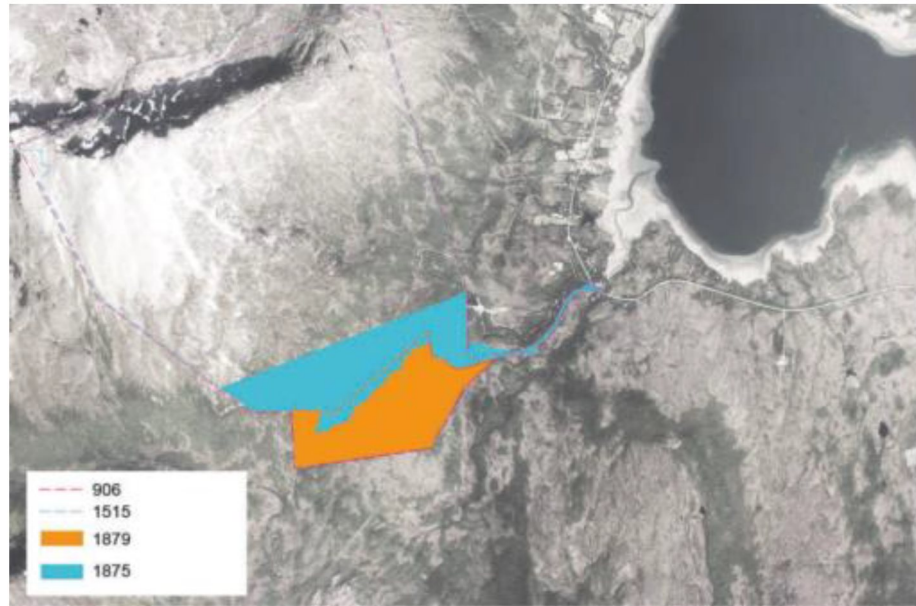
03 Beskrivelse av planprosessen

	Dato:
Naboskapsmøte	26.10.2016
Oppstartsmøte med byutvikling	10.10.2017
Annonsert oppstart av planarbeid (og tilskrevet partene)	08.01.2018
Offentlig ettersyn planprogram (sak 335/17)	26.09.2017
Fastsetting planprogram (sak 217/18)	26.06.2018
Komplett forslag til reguleringsplan	03.06.2019
Offentlig ettersyn (1.gangsbehandling) (sak 226/19)	25.06.2019

04 Planvurdering

Bakgrunn

Reguleringsplan 1879 – Detaljregulering Finnheia Alpinlandsby er i realiteten en omregulering av gjeldende plan 906. Planforslaget legger opp til regulering av bebyggelsesområder for fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål, med tilhørende infrastruktur i form av veg og skiløyper. Planforslaget er et supplement til gjeldende plan 1515 og pågående reguleringsplan 1875 som omhandler alpinløyper, bunnstasjon og arealer for teknisk infrastruktur og adkomstveg fra fylkesvegen.



Figur 2: Forholdet mellom reguleringsplanene for Arctic Center. Illustrasjon: Arkitektkontoret Amundsen

Fritidsbebyggelse

Det planlegges opp til 347 fritidsboliger innenfor planområdet (BF1-BF17) med et samlet BRA 68 881 m². Det legges opp til at planområdet skal utvikles gradvis over et tidsrom på flere år. Det reguleres tomtegrense rundt hvert felt som skal fradeles før det gis igangsettingstillatelse. Det tillates ytterligere fradelinger innenfor hver felt, og 30% av tomtene innenfor feltene skal være mindre enn 1 200 m².

Tabell 1: Arealoversikt fritidsbebyggelse. tabell hentet fra planbestemmelse (vedlegg 3)

	Areal byggeområde	Maks BRA (25%-BRA)	Maks antall enheter
BFR 1	26 715	6 679	34
BFR 2	4 690	1 172	6
BFR 3	11 003	2 751	14
BFR 4	5 136	1 284	6
BFR 5	8 767	2 192	11
BFR 6	3 614	904	5
BFR 7	16 300	4 075	20
BFR 8	26 218	6 554	33
BFR 9	20 579	5 145	26
BFR 10	20 099	5 025	25
BFR 11	13 984	3 496	18
BFR 12	1 760	440	2
BFR 13	20 537	5 134	26
BFR 14	33 575	8 394	42
BFR 15	29 479	7 370	37
BFR 16	1 234	308	2
BFR 17	31 832	7 958	40
	275 522	68 881	347

Turist- og
fritidsformål

Plan 1879 må sees i sammenheng med alpinanlegget regulert i plan 1515, og pågående reguleringsplan 1875. Salg av fritidsboliger og tomter vil finansiere etableringen av skiheiser i plan 1515 og 1875. Som en følge av at det er behov for å selge hytter for å finansiere skiheisene legges det i planforslaget opp til at det kan gis midlertidig brukstillatelse til inntil 100 fritidsboliger før første heis må etableres. Det tillates også etablert 9600 m² BRA innenfor fritids- og turistformål før første heis må etableres. I ytterste konsekvens kan man derfor ende opp med en hyttelandsby med 100 fritidsboliger og 9600 m² BRA uten noe alpinanlegg.

Administrasjonen har tidligere uttrykt bekymring for at enkelte vil ønske å benytte fritidsboligen som fast bopel. Formannskapet behandlet 27.06.2017 (sak 260/17) prinsippavklaring om private fritidsboliger. Formannskapet var positiv til etablering av fritidsboliger, men det ble etterspurt flere incentiver får å sikre at den reelle bruken er i tråd med formålet fritidsboliger. Det er i planbeskrivelsen (vedlegg 4) under pkt. 7.9.4 listet opp incentiver som bl.a. går på renovasjon, standard på infrastruktur, tomteutnyttelse, krav om utleie, fravær av bydelsfunksjoner m.m. Det listes også opp at det ikke tillates etablert gatebelysning innenfor planområdet. Dette er endret for å ivareta trafiksikkerhet. Det stilles krav om gatebelysning i planbestemmelsene.

Innenfor feltene BFT1 – BFT5 legges det opp til leilighetsblokker på 3-4 etasjer. Disse blokkene er lagt mot bunnstasjonen i pågående reguleringsplan 1875 hvor det legges opp til annen næringsaktivitet. Leilighetsblokkene er plassert ved foten av et skrående terreng slik at bakomliggende hytter ikke skal miste utsikt.

For bebyggelse i sonene BFT1 til BFT5 er BYA av hvert bygg avsatt til 250m². Dette for å styre bebyggelsen på en måte som gir blokker med lite fotavtrykk og store mellomrom. Dessuten er det ikke ønskelig å ha store arealer for parkering på bakken. Derfor er det tatt med BRA for en parkeringsetasje og en begrensning av BYA for parkering rundt bygningene.

Innenfor feltene BF6 – BF10 tillates det en kombinasjon av store hytter og gruppert blokkbebyggelse med for eksempel leiligheter. Mens feltene BF1 – BF17 er private fritidsboliger er feltene BFT1 – BFT10 tenkes som utleiehytter og fritidsboliger som drives i en kommersiell sammenheng.

For å ha stor fleksibilitet i disse sonene er det kun avsatt en maksimal BYA for parkering og BRA, samt maksimal høyde. Høyden er bestemt innenfor hvert delområde, for å tilpasse bebyggelsens høyde til nærliggende områder for fritidsboliger (hytter).

Tabell 2: Arealoversikt Turist og fritidsformål. Illustrasjon hentet fra planbestemmelse (vedlegg 3)

	Areal byggeområde	Maks BYA	Maks tilleggs BYA parkering på bakken	Maks BRA: bygg + parkering
BFT 1	3 233	250	75	1 200
BFT 2	2 663	250	75	1 200
BFT 3	21 250	2 200	1 200	12 000
BFT 4	5 032	450	225	2 400
BFT 5	4 867	400	300	2 400
BFT 6	5 233	850	125	3 275
BFT 7	11 203	1 750	500	9 000
BFT 8	6 779	800	125	3 025
BFT 9	6 936	1 100	300	5 200
BFT 10	11 340	1 250	-	3 750
	78 537	9 300	2 925	43 450

Universell utforming

Bebyggelse innenfor planområde skal utarbeides i tråd med kravene i TEK17.

Samleveggen (SV1-SV7) skal utarbeides i tråd med kommunalteknisk norm i Tromsø kommune.

Barn og unge

Plan 1879 bør sees i sammenheng med plan 1875, som har omfattende tilrettelegging for barn og unge og som vil bidra til å gi et utvidet aktivitetstilbud til mange barn og unge, i et bynært strøk.

Allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon

Allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon er i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget konsekvensutredet (vedlegg 12).

Området Håkøybotn-Finnheia-Lille Blåmann er en del av et større og mye brukt friluftslivsområde både sommer og vinter. Områdene er vurdert til svært viktige friluftslivsområder på grunn av utstrakt bruk av både lokale og regionale/nasjonale brukere.

Påvirkningene fra utbyggingen vil gi store arealbeslag og fragmentering av friluftslivsområdene. Tilstedeværelsen av anlegg vil redusere opplevelsen ved friluftslivsutøvelse i området. Konsekvensene av tiltakene innenfor planområdet vurderes til stor negativ konsekvens i KU-rapporten.

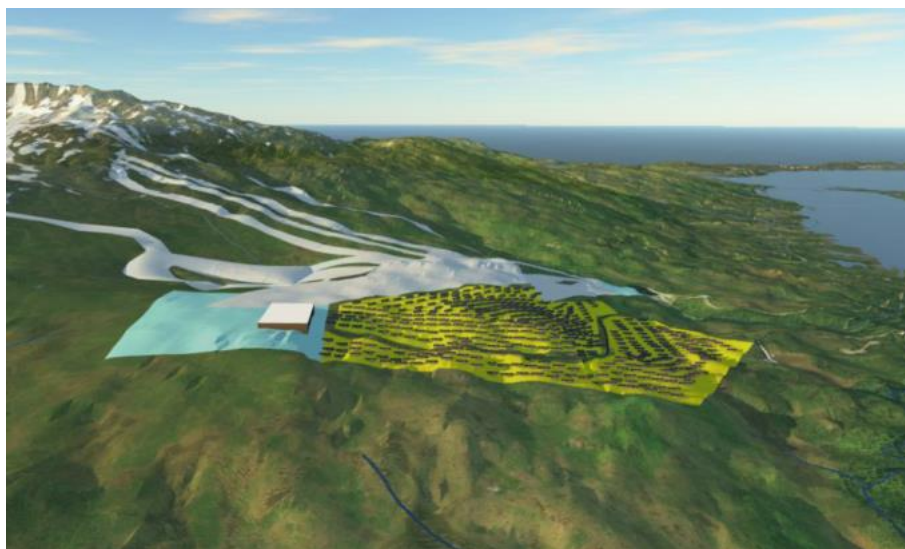
Det er vanskelig å finne avbøtende tiltak for en slik type utbygging, da den uansett vil medføre arealbeslag, og siden den viktigste påvirkningen utenom arealbeslag er tilstedeværelse av anlegg, trafikk, lys- og støyforurensing. Det legges til rette for gjennomgående ferdselsårer og snarveier og tydelig skilting og merking. Adkomst og parkeringsplasser i plan 1875 vil være tilgjengelige for brukere av hele området, ikke bare for de som benytter alpinanlegget og hyttelandsbyen.

Landskap, grønnsstruktur

Landskap og grønnsstruktur er i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget konsekvensutredet (vedlegg 7-10).

Området består av åsslette som går over til høyfjellslandskap. Området blir i dag brukt til friluftsliv- og beitemark for tamrein. Tiltaksområdet er i dag ikke utbygget, men ligger ikke langt fra bosettinger langs kysten. Landskapet er ikke unikt i regionen eller på nasjonalt plan. Området er et natur- og friluftslivsområde som kan ses godt fra Tromsøya.

sentrum.



Figur 3: Utsnitt fra terrengmodell. Illustrasjon hentet fra Terrengmodell og bilde (vedlegg 8).

Plantiltaket Arctic Center er et omfattende tiltak som i hele anleggsperioden vil berøre visuelle kvaliteter i landskapet. Spesielt vil anlegget knyttet til konstruksjoner, bygg, masseuttak og massefyllinger ha stor betydning. Omfattende terrengbearbeiding vil endre terrenget, vegetasjon og landskapsbildet. Disse sårene i landskapet vil i anleggsperioden være mer fremtredende enn i driftsfasen, og vil sammen med visuell støy påvirke landskapsbildet negativt. Det konkluderes i KU-rapporten med at tiltakene i planforslaget vil gi middels negativ konsekvens.

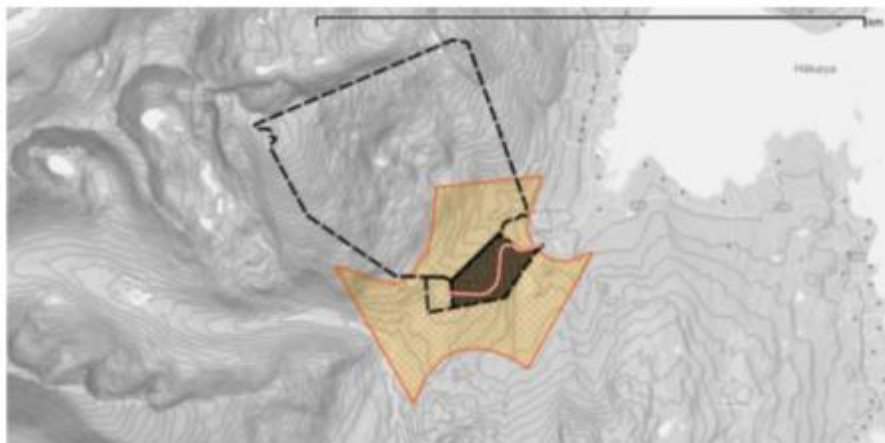
Reindrift

Reindrift er i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget konsekvensutredet (vedlegg 11).

Hovedbildet er at Kvaløya reinbeitedistrikt er under hardt arealpress fra boligbygging, infrastruktur, turfolk og næringsinteresser. På den sørlige delen av Kvaløya er spesielt vindkraftanlegget på Kvittfjell/Raudfjell av stor betydning. Dette anlegget forringer i stor grad det beste kalvingsområdet som har vært tilgjengelig hittil. Det planlagte tiltaket med hytte og leilighetsområde gjør at adgangen til området ved Grønlibruna blir vanskelig fordi flyttleia over Finnheia i praksis blir kraftig forringet og vanskelig å bruke etter at hytte- og leilighetsområdet er bygget. Området rundt Grønlibruna kan få stor betydning for fortsatt samisk reindrift på Kvaløya etter at vindkraftverket er bygget, blant annet som alternativt kalvingsland. Den eneste leia for å drive rein til området ved Grønlibruna går over Finnheia.

Flyttleier som ikke har alternativer får svært stor verdi og tiltaket med hytter og leiligheter må sies å sterkt forringe eller ødelegge flyttleia. Konsekvensen av tiltaket sammenlignet med dagens situasjon vurderes som kritisk negativ. Forstyrrelser og stenging av flyttleier for rein er i strid med reindriften.

Hvis reguleringsplanen vedtas må hensynssone for reindrift (H520_23) avsatt i kommuneplanens arealdel endres.



Figur 4: Overlapp mellom driftsleie for reindrift (oransje skravering) og planområdet (svart skravering). Planområdet for plan 1515 er vist med stippet linje. Illustrasjon hentet fra KU-rapport Reindrift (vedlegg 9).

Sammen med vindkraftverket og andre vedtatte planer gjør plan 1879 at grunnlaget for fortsatt samisk reindrift sør for Eidkjosen er truet. Det er vanskelig å se for seg avbøtende tiltak som vil minske den negative påvirkningen i såpass stort monn at det får konsekvenser for den totale vurderingen. Det ligger i hele tiltakets natur at det vil bli betydelig ferdsel av personer til fots i området, som følge av hyttfeltets størrelse.

Det har etter offentlig ettersyn blitt avholdt møte med Dorvvošnjárgga siida på Kvaløya for å prøve å finne noen avbøtende tiltak. Tilbakemeldingen fra Dorvvošnjárgga siida er at Finnheia etter utbyggingen av vindkraftanlegget på Kvitfjell/Raudfjell er helt avgjørende for å fortsatt kunne drive helårs reindrift på Kvaløya. Hvis hyttelandsbyen etableres er det ingen lokale, avbøtende tiltak som vil være tilstrekkelig. Det er spesielt i forhold til vinterbeite at Finnheia er viktig. Mens det i barmakssesongen er godt beite flere steder på Kvaløya er vinterbeite generelt dårlig på Kvaløya. Det er kun i området rundt Finnheia at det er et større, sammenhengende og lavtliggende område hvor reinen kan bevege seg fritt om vinteren, opplyser Dorvvošnjárgga siida.

Den andre siidaen i reinbeitedistriktet på Kvaløya har også blitt kontaktet, men henvendelsen fra kommunen er ikke blitt besvart.

Advokatfirmaet Østgård har etter endt høringsperiode for offentlig ettersyn på bestilling fra Arctic Center AS vurdert planforslaget i forhold til FN konvensjonen om sivile og politiske rettigheter (SP) artikkel 27 som gir beskyttelse til det materielle grunnlaget for samisk kulturutøvelse, herunder reindrift. Det vurderes her at konsekvensene av plan 1879, dvs. omlegging av flytteleia, ikke vil medføre noe brudd på SP artikkel 27, heller ikke sett i sammenheng og i sum med andre inngrep på Kvaløya.

Renovasjon

Det tilrettelegges for kildesortering av avfall på samme måte som det ellers er tilrettelagt i Tromsø. I plankart er det avsatt tre felt til renovasjonsanlegg hvor det planlegges etablert avfallsløsning med nedgravd container, innkastsøyle og synlig overflateplattform. Avstand til renovasjonstorg vil være noe lenger enn i et boligfelt, men det anses tilstrekkelig for fritidsboliger. Containerne skal samlet ha nok kapasitet for å kreve maks 1 tømming hver uke med en avfallsproduksjon

Vann, avløp og overvann

tilsvarende 150l/uke for hver enhet. Løsningen er bestemt i samråd med Remiks.

Vann, avløp og overvann er i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget konsekvensutredet (vedlegg 20-24).

I planforslaget legges det opp til at det opprettes privat VAO-anlegg, da det ikke finnes offentlig anlegg i området. De nærmeste kommunale vann og avløpsrørene er i Eidkjosen. Det anses ikke som aktuelt å forlenge de kommunale vann- og avløpsledninger fra Eidkjosen til Håkøybotn ettersom kommunen da vil legge opp til boligetablering langs denne aksene. Dette vil ikke være i tråd med nasjonale føringer i samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det vil heller ikke være i tråd med kommuneplanens arealdel hvor det legges opp til at fremtidig vekst i Tromsø hovedsakelig skal løses gjennom fortetting innenfor dagens bygrense. Som følge av dette vurderer administrasjonen i Tromsø kommune at § 2 i lov om kommunale vass- og avløpsanlegg kommer til anvendelse i dette tilfellet, hvor det kan gis løyve til etablering av privat vann og avløpsanlegg.

Vann til planområdet planlegges ved eksisterende inntaksdam i Nordelva, via vannbehandlingsanlegg, trykkøkningsstasjon og høydebasseng (inngår i pågående reguleringsplan 1875). Det stilles i reguleringsbestemmelsene 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.

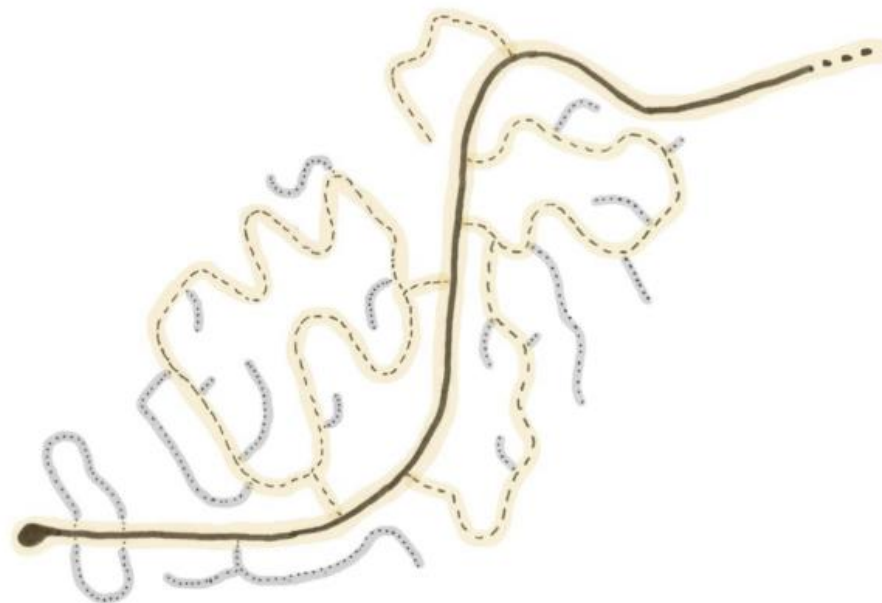
For behandling av avløpsvannet er det foreslått etablering av slamavskiller og infiltrasjon i grunn. For en utbygging av dette omfang vil det kreves store infiltrasjonsarealer, og anlegget vil måtte godkjennes av Fylkesmannen i Troms og Finnmark som er forurensningsmyndighet etter §14 i forurensningsforskriften.

Overvannsmengdene vil øke som følge av utbyggingen. Det etableres ikke ledningsnett for bortledning av overvann, men overvannet vil ledes langs overflater og vegggrøfter langs turløyper og vegger. Overvannet infiltreres delvis i grunnen og ledes delvis bort på bakkenivå. Overvannet fordeles ut over et stort område og skal dimensjoneres for ikke å skape utfordringer for anlegget og områdene nedstrøms.

Trafikk

Trafikk og transport er i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget konsekvensutredet (vedlegg 11-19).

I pågående reguleringsplan 1875 reguleres offentlig adkomstveg fra fylkesvegen til alpinanlegget. Adkomstvegen tenkes videreført som en privat samleveg gjennom planområdet. I tillegg reguleres det hovedadkomstveger til delområdene



Figur 5: Regulerte veger er markert med gult. Adkomstvegen og privat samleveg er hel, hovedadkomstene til delområdene er stiptet. Adkomstveger til enkelttomter er grå, disse vegen inngår ikke i planforslaget. Illustrasjon hentet fra planbeskrivelse (vedlegg 4).

Langs den private samlevegen reguleres det turveg/skiløype.

Parkering tilknyttet hytter løses internt på egen tomt. Parkeringsanlegg for leilighets- og mindre utleie enheter skal løses ved parkering under bebyggelse samt noe parkering på bakken og er tatt med i arealberegningene.

Det er på nåværende tidspunkt ikke planlagt noen bybussruter til området. Distriktbuss rute 420 går langs fylkesvegen forbi planområdet. I pågående plan 1875 legges det opp til busstopp for distriktbussen i krysset mellom adkomstvegen til alpinanlegget og fylkesvegen, ca. 1,2 km i luftlinje fra alpinanlegget. Det planlegges gang- og sykkelløsning langs adkomstvegen fra busstopp til alpinanlegget. Det er ikke anlagt eller planlagt gang- og sykkelløsning langs fylkesvegen mellom Eidkjosen og planområdet.

Det er utført beregning av ÅDT og timetrafikk i dimensjonerende time i forbindelse med utbygging av alpinanlegg, hotell og hytter/ferieleiligheter på Arctic Center. Det er regnet på to trafikale scenarier: Et hvor hyttene brukes «vanlig», som vil si kun til fritidsbruk, og et annet hvor de brukes som helårsbolig. Statens vegvesen har påpekt bekymringer om at fritidsboligene vil bli benyttet som fast bopel, grunnet nærheten til Tromsø sentrum og dagens standard på fritidsboliger. SVVs egne erfaringer på landsbasis tilsier at slike fritidsboliger på sikt blir omdisponert til boliger, og ønsker derfor at det regnes på et alternativ hvor omdisponering er tilfellet.

TØI-rapport 1155/2011 «Nasjonal fritidsboligundersøkelse 2008» viser at det i gjennomsnitt gjennomføres 19,4 turer til fritidsboliger per år. Det er relativt liten forskjell på om fritidsboligene ligger på fjellet eller ved kysten. Det antar at de 19,4 turene er turer til fritidsboligen. Det vil være like mange turer fra fritidsboligen. Turer, for eksempel utflukter og handleturer,

mens man er i fritidsboligen kommer i tillegg. Vi forutsetter totalt 4 bilturer per «hyttetur», altså at hver hytte/ferieleilighet produserer $4 \times 19,4 = 77,6$ bilturer per år. Dette tilsvarer en ÅDT på 0,21 per hytte/ferieleilighet.

Ved beregning av turproduksjon for helårsbruk av hytter, er det tatt utgangspunkt i at alle hyttene brukes som helårsbolig. På denne måten får man et beregningsmessig «worst case-scenario».

Det er i beregningen tatt utgangspunkt i at det etableres 400 hytter og at det i gjennomsnitt bor to personer i hver hytte, et gjennomsnittsans tall som er vanlig for boliger. I henhold til Reisevaneundersøkelsen (RVU) 2013/14, utfører bosatte i Tromsø 3,26 personturer daglig. Dette tallet er allikevel ikke helt realistisk for bosatte på hyttene, ettersom lange avstander med bil gjør at dagligdagse gjøremål og handel blir gjort på færre turer. Det anslår derfor at hver enkelt person i hver hytte utfører 2 personturer daglig. Reisemiddelfordelingen for Tromsø kommune i RVU 2013/14 er presentert i figur 9. Fordelingen er trolig ikke representativ for helårsbruk av hyttene, ettersom det er dårlig kollektivdekning og lite tilrettelagt, samt lange avstander for syklistene. Figur 10 viser den antatte reisemiddelfordelingen ved helårsbruk av hytter. Den antatte reisemiddelfordelingen har en høyere bilandel og en lavere andel gående, syklende og kollektivpassasjerer. Bilbelegget blir ca. 1,21 med denne fordelingen.

Kommune	Til fots	Syssel	Bilfører	Bilpassasjer	Kollektivt	Annet
Tromsø	25 %	4 %	49 %	9 %	12 %	1 %

Figur 9: Reisemiddelfordeling i Tromsø kommune (kilde: RVU 13/14).

Kommune	Til fots	Syssel	Bilfører	Bilpassasjer	Kollektivt	Annet
Tromsø	1 %	2 %	78 %	16 %	2 %	1 %

Figur 6: Antatt reisemiddelfordeling ved helårsbruk av hytter. Tabellen er hentet fra notat trafikkberegninger (vedlegg 14)

Støy

Den største støybelastningen vil være i form av økt trafikk og varetransport til området, som vil påvirke nabobebyggelsen ved fylkesvegen, og besøkende til gravlunden i Håkøybotn.

Støy antas å være svært begrenset i planområdet, siden samleveg til området ikke vi ha noe gjennomgangstrafikk, og adkomstveger vil ha lav hastighet på grunn av dimensjonene.

Kulturminner

Det foreligger uløst innsigelse fra Sametinget datert 29.08.2019. Bakgrunnen for innsigelsen er at en gjennomføring av planen vil ha vesentlig negativ betydning for samisk kultur.

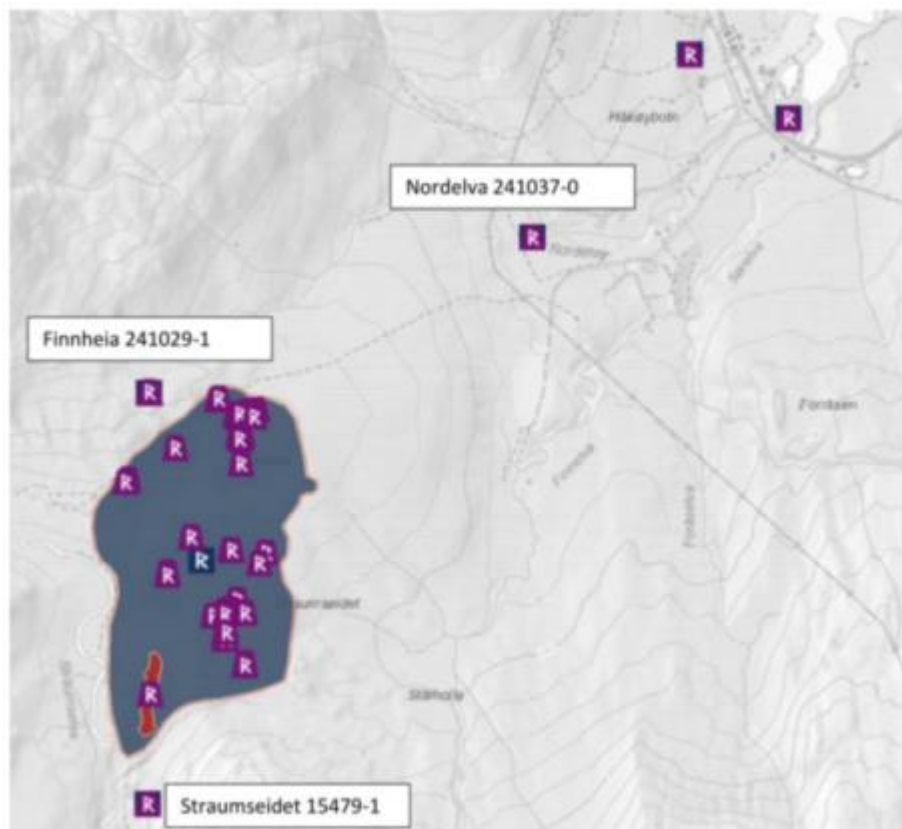
Det er registrerte samiske kulturminner i randsonen til planområdet. Kulturminnene tilhører kulturmiljøet som strekker seg fra Finnheia til Straumsdalen. Kulturmiljøet utgjør sommerboplassen som eksisterte her frem til år 1919.

Det ble sommeren 2018 gjennomført arkeologisk feltarbeid og en intervjuundersøkelse på norsk og svensk side etter kulturminnelovens § 9. Det arkeologiske feltarbeidet innbefattet hele planområdet og hele sommerboplassen, som på det tidspunkt lå både innenfor og utenfor

planområdet. Innenfor planområdet ble det gjort kontrollregistrering av tidligere kjente kulturminner og et systematisk søk etter hittil ukjente kulturminner. Utenfor planområdet til plan 1879 ble det konsentrerte om oppmåling og kartfesting av tidligere registreringer. Sametinget registrerte i alt 46 automatisk fredete kulturminner i løpet av felt-arbeidet, 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).

Kulturminner er i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget konsekvensutredet (vedlegg 30).

Planforslaget er vurdert i forhold til delområde kulturmiljø Finnheia (ID 240989) og tre kulturmiljøer (Finnheia ID 241029, Nordelva ID 241037 og Straumseidet ID 15479) i influensområdet til planforslaget. Delområde kulturmiljø Finnheia (ID 240989) vurderes som område å ha svært høy verdi og tre andre kulturmiljøer i influensområdet vurderes til å ha middels verdi.



Figur 7: De tre kulturmiljøene Finnheia ID 241029, Nordelva ID 241037 og Straumseidet ID 15479. Kilde: Askeladden.

I forhold til de tre kulturmiljøene medfører ikke tiltak innenfor planområdet direkte påvirkning eller skade på kulturmiljønivå. Allikevel kan kulturminneverdier komme til skade og/eller forringes grunnet aktivitet i anleggs- og driftsfasen, noe som vil medføre indirekte påvirkning, varig tilstandsendring etc. Dess høyere arealutnyttelse det legges opp til, jo større vil de negative konsekvensene kunne bli. Konsekvensene vurderes fra negative til svært stor negativ konsekvens avhengig om hotell i plan 0906

realiseres.

Ut fra vurderingene som er gjort i konsekvensutredningen synes hensynet til kulturarv vanskelig å ivareta ved realisering av de planlagte tiltakene innenfor planområdet. sammenhengen mellom delområdet Finnheia (ID 240989) og det omkringliggende landskapet blir forringet. Dette vil også gjelde for de overnevnte kulturmiljøene i influensområdet.

Erfaringsmessig fører økt tilgang av mennesker til skade og slitasje på kulturminner. Kulturminnene og -miljøene innenfor delområde Finnheia og de tre kulturminnene i influensområdet ligger i utmark med en undervegetasjon som er sårbar for tråkk og annen slitasje. I tillegg kommer det faktum at de aller fleste av kulturminnetypene her er av en slik karakter at de ikke er synlige, i beste fall lite synlige, for folk som ikke har erfaring i å oppdage kulturspor i terrenget. Mange besøkende vil heller ikke kjenne til den spesielle samiske historikken på Finnheia.

Etter en eventuell utbygging innenfor planområdet, vil det være nødvendig med god og profesjonell informasjon til alle eiere og brukere. Det stilles krav i planbestemmelsen om at det skal utarbeides informasjonsmateriell.

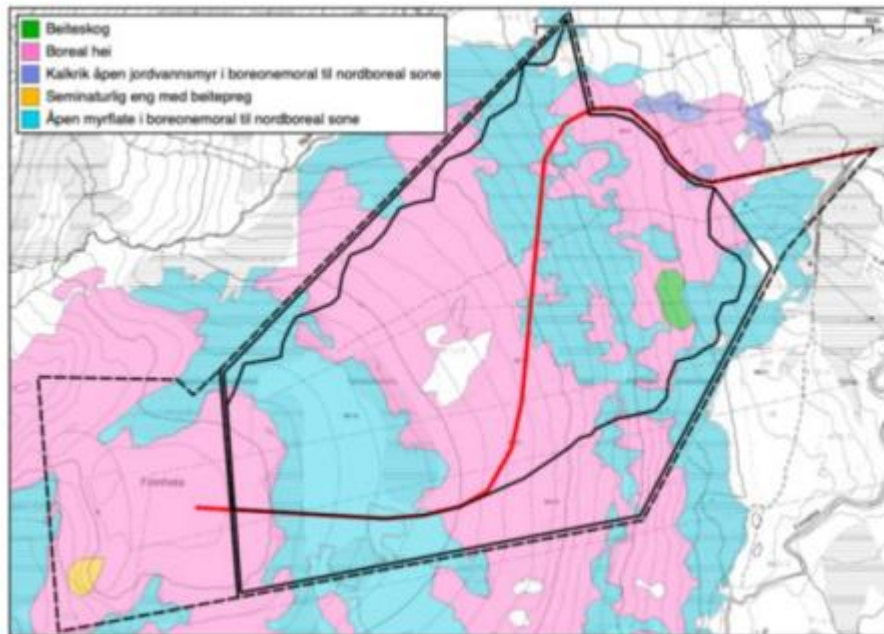
Hvis reguleringsplanen vedtas må hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570_312) avsatt i kommuneplanens arealdel endres.

Naturmangfold

Naturmangfold er i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget konsekvensutredet (vedlegg 10).

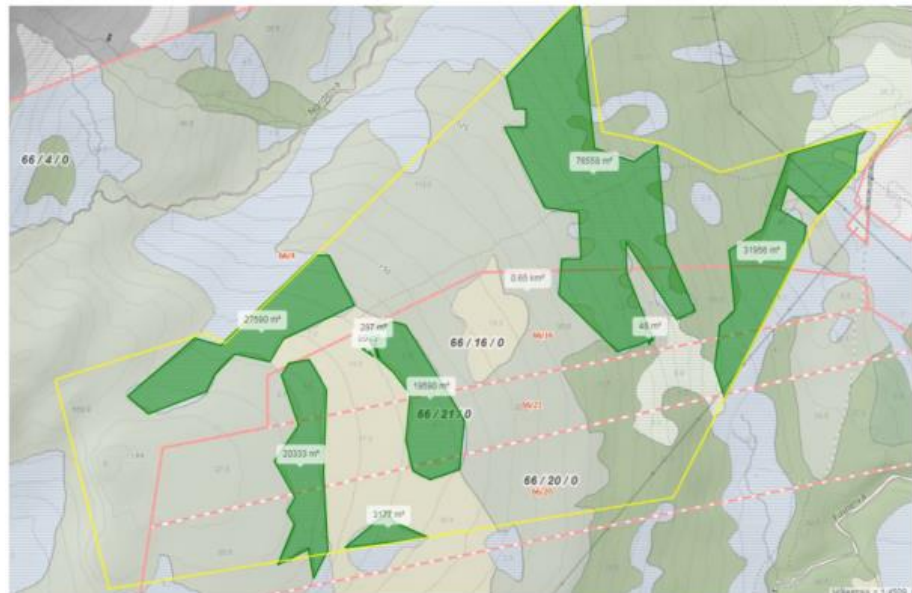
I KU-rapporten framkommer det at de planlagte tiltakene vil føre til omfattende naturinngrep i naturtyper av spesiell forvaltningsinteresse og som har god tilstand. Det konkluderes med at konsekvensene av tiltakene i planforslaget blir på grensen mellom svært stor negativ konsekvens og kritisk negativ konsekvens

Det er vanskelig å finne avbøtende tiltak for en slik type utbygging, da den uansett vil medføre arealbeslag, masseutskifting og omfattende jordbearbeiding. De store negative konsekvensene i dette prosjektet kommer av at en planlegger å bygge ut myrområder på kalkgrunn og boreal hei. Dette er rødlistede naturtyper.



Figur 8: Kart som viser forekomst av naturtyper med forvaltningsinteresse innenfor planområdet. De to utbyggingsalternativene som er angitt i planprogrammet er tegnet inn med svart heltrukken linje. Illustrasjon fra KU-rapport Naturmangfold (vedlegg 12)

Planforslaget berører flere myrområder. Myrområder er store karbonlager som har akkumulert overtid, og et inngrep medfører vesentlig fare for store utslipp. Myr er et økosystem som lett kan ødelegges og som er svært vanskelig å reparere.



Figur 9: Plangrensen vises i gult og myrområdene er markert grønne. Myrarealer innenfor planområdet er konservativt anslått til 150 daa. Illustrasjon Tromsø Kommune.

Ved å benytte samme metode som Statens Vegvesen beregning CO₂ -utslipp knyttet til arealbeslag ved vegbygging viser beregningene en utslippsindikasjon på 35 000 tonn CO₂ - ekvivalenter, bare fra områdene klassifisert som myr, ved å endre arealbruken på Finnheia. Dette harmonerer dårlig med målsettingene i kommunens egen klima-, miljø- og energiplan.

Tabell 3: Tabellen viser utslippskoeffisienter til grunn og dyp myr.

Myr	Utslippskoeffisient (CO ₂ /m ²)
Grunn myr (30-100 cm torvlag)	121
Dyp myr (>100 cm torvlag)	346
Gjennomsnitt	233,5

*Areal * Utslippskoeffisient = kg CO₂ ekvivalenter*

$$150000 \text{ m}^2 * 233,5 \frac{\text{kg}}{\text{m}^2} = 35025000 \text{ kg CO}_2 \text{ ekvivalenter}$$

Figur 10: Beregning

05 Vurdering av merknader og evt. innsigelser

Vurdering av innkomne merknader og evt. innsigelser

Under offentlig ettersyn kom det inn 23 merknader og 2 innsigelse til planforslaget. Merknaden omhandler ulike temaer som reindrift, kulturminner, friluftsliv, naturmangfold, trafikk, land- og beitebruk, klima, helårsboliger, vannforsyning og UU m.m. Alle merknadene og innsigelser er behandlet i vedlegg 5 (merknadsbehandling).

Sametinget fremmet innsigelse til planforslaget i brev datert 29.08.2019. Bakgrunn for innsigelse er at en gjennomføring av planforslaget vil ha vesentlig, negativ betydning for samisk kultur og næring.

På grunn av utbyggingen av vindkraftanlegget på Kvittfjell/Raudfjell og annen utbygging er reindriftsnæringen på Kvaløya under stort press og økt avhengighet av områdene som fortsatt har gode og sammenhengende beiter, slik som på Finnheia. Den samlede belastningen av eksisterende utbygging på Kvaløya er allerede stor. Sametinget mener at en utbygging av fritids- og turistbebyggelse i et slikt omfang som ved Finnheia vil true det samiske natur- og kulturgrunnlaget, og vil kunne overstige terskelen for at reindriften i området vil kunne utøve sin kultur.

Planforslaget ligger i en kartfestet flyttlei, og vil beslaglegge et stort område som blir pekt på som svært viktig for reindriften på Kvaløya. Som det framgår av KU-rapport for reindrift er det vanskelig å se for seg avbøtende tiltak som vil minske den negative påvirkningen i såpass stort monn at det får konsekvenser for den totale vurderingen.

Advokatfirmaet Østgård har etter endt høringsperiode for offentlig ettersyn på bestilling fra Arctic Center AS vurdert planforslaget i forhold til FN konvensjonen om sivile og politiske rettigheter (SP) artikkel 27 som gir beskyttelse til det materielle grunnlaget for samisk kulturutøvelse, herunder reindrift. Det vurderes her at konsekvensene av plan 1879, dvs. omlegging av flyttleia, ikke vil medføre noe brudd på SP artikkel 27, heller ikke sett i sammenheng og i sum med andre inngrep på Kvaløya.

Den automatisk fredete sommerboplassen befinner seg rett utenfor plangrensen, på toppen av en slakt skrånende åsside, lett tilgjengelig fra alle kanter og med god utsikt. Den attraktive beliggenheten gjorde området ønsket til hotelltomt. Området vil etter alt å dømme bli et attraktivt rekreasjonsområde hvis planforslaget gjennomføres og store eksisterende friluftsområder blir omregulert til byggeområder. Det vil bli et press på området av en helt annen grad enn i dag. Ved en utbygging i tråd med planforslaget antas sommerboplassen på Finnheia å bli svært utsatt for skade og slitasje på kulturminner, gjennom sterk økning i ferdsel og aktivitet. Kulturmiljøet vil bli varig endret og utilbørlig skjemmet av inngrepene i de omkringliggende naturområdene som utgjør det reindriftssamiske kulturlandskapet. Dette representerer brudd på kulturminneloven § 3 om forbud mot inngrep i automatisk fredete kulturminner.

Plangrensen mot kulturminnelokaliteten er trukket noe tilbake etter offentlig ettersyn. Byggehøyden på den nærmeste bebyggelsen er redusert, og det stilles i reguleringsbestemmelsen krav til at det skal utarbeides informasjonsmateriell.

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.

Mattilsynet fremmet innsigelse til planforslaget i brev datert 03.09.2019. Innsigelse begrunnes med at det er mange og store mangler ved dette planforslaget hva angår drikkevann.

For å imøtekomme innsigelsen er VAO-rammeplan og flere tilhørende dokumenter revidert. Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene at private brønner som blir berørt vil få tilbud om å koble seg til Vannforsyningen som skal etableres. Det er også tatt inn krav i reguleringsbestemmelsene om at det skal foreligge plangodkjenning fra Mattilsynet, utslippstillatelse fra forurensningsmyndighet etter §14 i forurensingsforskriften og godkjent løyve fra kommunen for å etablere privat vann og avløpsanlegg. Det stilles også krav om at det skal foreligge beredskapsplan med ROS-analyse for å ivareta drikkevannsanlegget under anleggsperioden.

Det har ikke lyktes administrasjonen i Tromsø kommune og Mattilsynet å komme fram til en omforent løsning. Innsigelsen er dermed uløst, og anbefales oversendt til Fylkesmannen for mekling.

07 Konklusjon

Hyttelandsbyen grenser mot alpinanlegg som reguleres i plan 1875, og som tidligere er vedtatt i plan 906 og 1515. For å få realisert alpinanlegget er forslagstiller avhengig av plan 1879 ettersom salg av fritidsboliger og utleieenheter er en helt nødvendig del av finansieringen for alpinanlegget. Dette underbygges av erfaringer fra andre alpinanlegg i Norge.

Administrasjonen er positiv til at det etableres overnattingsfasiliteter og andre servicerelaterte aktiviteter tilknyttet alpinanlegget regulert gjennom plan 1515 og plan 1875. Dette for å sikre et attraktivt anlegg for både lokalbefolkningen og tilreisende/turister. Det anses for å være viktig med større tilrettelegging for bl.a. den økende turismen, slik at kommunen får kanalisert turismen til et mer begrenset område. Selv om naturinngrepene er store vil etableringen sett i en større sammenheng kunne avhjelpe at turistene benytter hele kommunen med påfølgende slitasje. For Tromsøs befolkning generelt vil en slik tilrettelegging kunne bidra til større attraktivitet Tromsø kan bli et enda mer attraktivt sted å bosette seg i.

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

Vedtakskompetanse

Kommune- og byutviklingsutvalget

Vedlegg

- 1.1879_Oversiktskart
- 4.1879.Planbeskrivelse
- 12.1879_KU_naturmangfold_friluftsliv
- 13.1879_OSG_Rammeplan
- 14.1879_OSG_notat_trafikkberegning
- 15.1879_OSG_B100
- 16.1879_OSG_B101
- 17.1879_OSG_C101
- 18.1879_OSG_E100
- 19.1879_OSG_F100
- 20.1879_OSG - F101
- 21.1879_OSG_W102_Overvann
- 22.1879_OSG_Nota_høyspent
- 23.1879_VAO_rammeplan
- 24.1879_VAO_rammeplan_Hydrologiske_vurderinger
- 25.1879_VAO_rammeplan_W101
- 26.1879_VAO_rammeplan_W102
- 27.1879_VAO_rammeplan_Private_bronner_vannkilder
- 28.1879_VAO_rammeplan_Kostnadsoverslag
- 29.1879_VAO_rammeplan_Vannforsyning_tilleggs_ROS-analyse
- 30.1879_KU_KULTURMINNER OG IDENTITET
- 31.1879_Kulturminner_notat_advokatfirmaet_Østgård
- 32.1879_Kulturminner_kart
- 33.1879_Kulturminner_forslag_til_vern_Finnheia
- 34.1879_Vurdering_SP_27
- 35.1879_Reindrift_kart_endring_flyttlei
- 36.1879_Rapport_Skog_og_landskap_Håkøybotn
- 37.1879_Forklaring_til_planforslaget
- 38.1879_Illustrasjonsplan
- 39.1879_Utbyggingsfasene
- 40.1879_Naturmangfold_tidslinje_utbyggingsfasene
- 41.1879_Friluftsliv_kart
- 6.1879_ROSanalyse
- 7.1879.LANDSKAP - KU Arctic Center landskapsbilde og grønnstruktur_11.03.19
- 8.1879_KULANDSKAP_vedlegg1.Terrengmodell
- 9.1879_KU_LANDSKAP_Vedlegg2_ROS_Ras_og_skred
- 10.1879_KU_LANDSKAP_Vedlegg3_ROS_Terrenginngrep
- 11.1879_KU_REINDRIFT
- 2.1879_plankart
- 3.1879_reg.bestemmelser25.03.2020
- 5.1879_merknadsbehandling