

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-22/00400-64

Saksbehandler
Thea Solvoll Liahjell
+47 94804760

Dato
09.01.2024

Ny anmodning om uttalelse til etablering av skianlegget «Arctic Center» etter justert søknad

Ansvarlig søker: IHUGA AS
Tiltakshaver: ARCTIC CENTER AS

Vedlagt følger oppdatert søknad om etablering av skianlegget «Arctic Center» på eiendommene gnr./bnr. 66/4, 68/3, 68/64, 68/21, 68/15 og 68/7 i Håkøybotn på Kvaløya. Søknaden ble opprinnelig sendt på høring den 22.03.2023. På bakgrunn av tidligere høringsuttalelser og kommunens foreløpige vurdering av saken er det i ettertid gjort endringer av prosjektet, og søknaden sendes av denne grunn på ny høring.

Søknaden består av flere planlagte tiltak, som er nærmere redegjort for under punkt 2, og dispensasjon fra fire planbestemmelser, som er nærmere redegjort for under punkt 3. Redegjørelse for plansituasjon fremgår av punkt 1. Det vises også til vedleggene til høringsbrevet. I vedlegget «Rammesøknad» har ansvarlig søker gitt inngående redegjørelser for planlagte tiltak og begrunnet de ulike dispensasjonene.

Vi ber om rask tilbakemelding.

1. Plansituasjon

Eiendommene hvor tiltakene søkes plassert er omfattet av tre arealplaner. Kommuneplanens arealdel (plan-ID: 0142), reguleringsplan «Arctic Center, Håkøybotn» (plan-ID: 1515) og detaljreguleringsplan «Detaljregulering for alpinanlegg i Håkøybotn, nedre del Arctic Center» (plan-ID: 1875).

Det følger av kommuneplanens arealdel (heretter KPA) at området underlagt hensynssone H910_50, noe som betyr at gjeldene reguleringsplan skal gjelde uendret. Reguleringsplanene skal for øvrig gjelde side om side, men slik at plan 1875 går foran plan 1515 ved motstrid, jf. plan- og bygningsloven § 1-5.

2. Beskrivelse av tiltakene

Det søkes om oppføring/etablering av følgende tiltak:

1. Parkeringsanlegg og trafikal forplass.
2. Vei og tekniske anlegg.
3. Velkomstsenter.
4. Skiheisene T1, T2, T4, T5, T6 og T7 (Omtalt som Bamsebåndet. Bytrekket, Tilbringerheisen, Crosstrekket, Stolheis 1 og Stolheis 2), samt tilhørende nedfarter og heishus til T2, T3 og T5.
5. Terrengebearbeidelser tilknyttet deler av områdene (områdene er omtalt som 1, 2 og 3).
6. Etablering av løsning for vann- og avløp.

Nærmere beskrivelse av de ulike tiltakene:

2.1 Parkeringsanlegg og trafikal forplass:

Parkeringsanlegg søkes etablert innenfor områdene angitt som f_SPP2, f_SKA2, o_BN2 og f_BN3 i reguleringsplan 1875. Trafikal forplass ligger i hovedsak innenfor området angitt som FT1.

2.2 Veier og tekniske anlegg:

Anleggsvei: I forbindelse med etablering skiheiser med heismaster og tilhørende infrastruktur vil det være behov for anleggsvei. Plan 1875 kapittel IV punkt 5.2 fastsetter at det tillates etablert anleggsvei innenfor hensynssonene for infrastruktur. Nøyaktig plassering innenfor hensynssonen avklares fortløpende.

Veier: Det søkes om etablering av vei inn til parkeringsområdet, samt internveier videre i parkeringsområdet frem til ankomstplasser.

Krysning av Nordelva: Det søkes om etablering av bru over Nordelva. Tiltaket er justert etter forrige søknad, og skal nå oppfylle kravene i gjeldene planer. Elveløp endres ikke.

2.3 Velkomstsenter:

Velkomstsenter søkes plassert ved bunnen av skianlegget og skiheisene, innenfor felt f_BFT1 i plan 1875. Se vedlagte plan-, snitt-, illustrasjons- og fasadetegninger.

2.4 Seks skiheiser med tilhørende og nedfarter, samt heishus tilknyttet T2, T3 og T5:

Det søkes om tillatelse til etablering av seks skiheiser: T1, T2, T4, T5, T6 og T7 samt tilhørende nedfarter. Skiheis T1 er et bamsebånd, T2 er en T-krok, T4 og T5 er koppheiser og T6 og T7 er stolheiser (heretter Stolheis 1 og 2). Stolheis 1 og 2 skal ha integrerte heishus på bunn- og toppstasjon. For de øvrige skiheisene søkes det om oppføring tre heishus. Et heishus ved bunnen av T5, et ved bunnen av T1 og T2, og et ved bunnen av T3. Heishusene vil ha en lik, enhetlig utforming som vist på tegninger.

T1, T2, T3 og T5 ligger i sin helhet innenfor plan 1875, mens nedre del og bunnstasjon for Stolheis 1 ligger innenfor plan 1875. Øvrig del av Stolheis 1, heismaster, toppstasjon og tilhørende teknikk ligger innenfor plan 1515. Stolheis 2 ligger utelukkende innenfor plan 1515.

2.5 Terrenginngrep

Det søkes om tillatelse til større terrenginngrep innenfor tre områder:

Område 1: Terrenginngrep ved krysningen av Nordelva, hvor bunnstasjonen til Stolheis 1 er planlagt plassert. Det søkes om inngrep knyttet til etablering av bru, samt andre terrengendringer på oversiden av krysningen og rundt bunnstasjonen.

Område 2: Terrenginngrep rundt velkomstsenteret ved forplassen, skitorget og vareleveringsområdet. Området hvor tiltakene søkes plassert ligger bratt terreng, med opp mot seks meter høydeforskjell der velkomstsenteret søkes oppført.

Område 3: Terrenginngrep i arealet regulert til parkering i plan 1875. Området hvor tiltakene søkes plassert ligger bratt terreng, med opp mot tre meter høydeforskjell der parkeringsarealet søkes oppført.

2.6 Etablering av løsning for vann og avløp

Det søkes om å legge vannledning for vannforsyning til Arctic Center i areal som er regulert til landbruk-, natur, friluftsmål, samt reindrift (LNFR) i KPA.

3 Dispensasjoner

I opprinnelig søknad var det søkt om totalt 12 dispensasjoner. Søknaden er nå endret, slik at tiltaket i større grad er tilpasset gjeldene arealplaner. Det søkes nå om fire dispensasjoner:

1. Dispensasjon fra plan 1875 kapittel IV punkt 5.2 bokstav a) for plassering av heistraseer.
2. Dispensasjon fra plan 1515 kapittel III punkt 6.1 bokstav a) for plassering av stolheis 1 og 2.
3. Dispensasjon fra plan 1515 arealformål «friluftsområde» for plassering av stolheis 1 og 2.
4. Dispensasjon fra KPA arealformål LNFR for etablering av nedgravd av vannledning.

Kommunens foreløpige vurdering er at de fire dispensasjonene kan forventes gitt. Det vises til at dispensasjonsadgangen er ment som en «sikkerhetsventil», for å sikre fleksibilitet. Det er etter vårt syn naturlig at det kan utløses behov for mindre justeringer av nøyaktig plassering av skiheiser under prosjekteringen av et skianlegg, innenfor rammene hvor sporten er planlagt utført. Etter kommunens foreløpige vurdering er avvikene i tråd med den fleksibiliteten som dispensasjonshjemmelen er ment å gi.

Når det gjelder dispensasjon fra arealformålet LNFR i kommuneplanens arealdel vises det til at vannledningen vil graves ned under jorden, slik at det aktuelle arealet vil kunne benyttes i tråd med formålet på samme måte som tidligere, straks arbeidet er ferdigstilt. Kommunen er oppmerksom på Sametingets uttalelse angående kulturminnet i området, og vurderer at en eventuell rammetillatelse vil kunne gis med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden, slik pbl. § 21-5 første ledd andre setning åpner for. Det vil da stilles vilkår i rammetillatelsen om at arbeidet ikke kan igangsettes før det foreligger tillatelse til plasseringen etter kulturminneloven.

4 Kommunens anmodning

Med henvisning til plan- og bygningsloven § 19-1 og § 21-5 jf. SAK10 § 6-2, ber vi om uttalelse til dispensasjon og nødvendig behandling etter sektorlovgivningen.

Andre myndigheter må innen 4 uker fra oversendelse fatte avgjørelse eller avgi uttalelse. Kommunen kan i særlige tilfeller, på anmodning, forlenge fristen før denne er utløpt. Når tiltaket ikke er betinget av tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter, medfører fristoversittelse at bygningsmyndighetene kan avgjøre saken uten å ta hensyn til uttalelse som kommer senere, jf. pbl. § 21-5 tredje ledd.

Med hilsen

Anne-Marte Tøgersen
enhetsleder
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Thea Solvoll Liahjell
jurist
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Avkjørselsplan
Avtale Remix
Fasadetegning heishus
Fasadetegning velkomstbygg mot nord
Fasadetegning velkomstbygg mot syd
Fasadetegning velkomstbygg mot vest
Fasadetegning velkomstbygg mot øst
Fasadetegning velkomstbygg samlet
Illustrasjon heis slalomtrekk
Landskaps- og vegetasjonsplan notat
Landskaps- og vegetasjonsplan, bro Nordelva og heishus
Landskaps- og vegetasjonsplan, velkomstbygg
Lengdeprofil, offentlig samferdsel og grøntanlegg
Normalprofiler adkomstvei
Normalprofiler parkering
Notat orientering naturfare
Plan og profil, offentlig samferdsel og grøntanlegg
Plantegning velkomstbygg plan 1
Plantegning velkomstbygg plan 2
Plantegning velkomstbygg plan U1
Plantegning velkomstbygg plan U2
Plantegning velkomstbygg tak
Rammesøknad
Redegjørelse estetikk 1

Redegjørelse estetikk 2
Redegjørelse estetikk 3
Redegjørelse estetikk 4
Redegjørelse estetikk 5
Redegjørelse estetikk 6
Redegjørelse estetikk 7
Redegjørelse estetikk 8
Redegjørelse estetikk 9
Redegjørelse estetikk 10
Redegjørelse estetikk 11
Redegjørelse estetikk 12
Redegjørelse vannforsyning
Rigg- og marksikringsplan
Situasjonskart midtstasjon
Situasjonskart plassering av vann- og avløpsanlegg
Situasjonsplan bunnområde
Situasjonsplan master
Situasjonsplan Nordelva 1
Situasjonsplan oversikt bunn
Situasjonsplan topp
Situasjonsplan velkomstsenter
Snittegning 2 velkomstbygg
Snittegning bro
Snittegning CD6 Slalomtrekket
Snittegning crosstrekket
Snittegning heis og terreng
Snittegning SL1 tilbringeren
Snittegning SL2 bytrekket
Snittegning SL2 Topptrekket
Snittegning velkomstbygg, området og terrengjusteringer
Snittegning velkomstbygg, området
Snittegning velkomstbygg
Tegninger, heis slalomtrekk
Tidligere høringsuttalelse NVE
Tidligere høringsuttalelse Sametinget
Tidligere høringsuttalelse Statsforvalteren i Troms og Finnmark
Tidligere høringsuttalelse Troms og Finnmark fylkeskommune
Tilbakemelding brann og redning
Tilbud om konsultasjon etter Sameloven kapittel 4
Utslippstillatelse
VAO rammeplan

Mottakere:

STATSFORVALTEREN I TROMS OG FINNMARK
SAMEDIGGI / SAMETINGET
REINBEITEDISTRIKT 14 KVALØY
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE) REGION NORD
TROMS FYLKESKOMMUNE

Kopi til:

ADVOKATFIRMAET ØSTGÅRD DA
ARCTIC CENTER AS
IHUGA AS