

IHUGA AS  
Bauneveien 55  
1182 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00400-72	Thea Solvoll Liahjell +47 94804760	23.02.2024

## Gnr./Bnr. 66/4, 68/3, 68/64, 68/21, 68/15 og 68/7 Straumsvegen - Tillatelse til etablering av skianlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	66 / 4 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	68 / 3 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	68 / 64 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	68 / 21 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	68 / 15 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	68 / 7 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	IHUGA AS
Tiltakshaver:	ARCTIC CENTER AS

Etter delegert myndighet fra kommunestyret:

**Byggesaksenheten gir rammetillatelse til etablering av skianlegg slik det er søkt om, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-2, 20-3 og 21-2 femte ledd.**

1. Vi innvilger dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 fra
  - a. Plassering av heistraseer, jf. reguleringsplan 1875 kapittel VI punkt 5.2 bokstav a).
  - b. Plassering av stolheis 1 og 2, jf. reguleringsplan 1515 kapittel III punkt 6.1 bokstav a).
  - c. Plassering av stolheis 1 og 2, jf. reguleringsplan 1515 arealformål «friluftsområde».
  - d. Etablering av nedgravet vannledning, jf. kommuneplanens arealdel arealformål «LNFR».
2. Tiltakklasser fastsettes etter søkeres forslag slik det framgår av gjennomføringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 tredje ledd, jf. SAK10 § 9-3.
3. Det må gjennomføres uavhengig kontroll av følgende fagområder, jf. pbl. § 24-1, jf. SAK10 kapittel 14:
  - a. Bygningsfysikk.
  - b. Konstruksjonssikkerhet.
  - c. Geoteknikk.
  - d. Brannsikringskonsept, prosjektering.
4. Tiltaket kan ikke igangsettes før vi har gitt igangsettingstillatelse og følgende krav er oppfylte:

- a. Følgende dokumentasjon må vedlegges søknaden, jf. plan 1875 kapittel V punkt 1:
- i. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon og godkjente tekniske detaljplaner for offentlige trafikk og grøntareal innenfor planområdet. De tekniske detaljplanene skal utarbeides på bakgrunn av planens vedlagte rammeplan for offentlig samferdselsanlegg og grønstruktur. Godkjennsesmyndighet er fagmyndighet i Tromsø kommune.
  - ii. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon og godkjente detaljplaner for kryssløsning mellom SKV1, SKV2 og avkjørsel til eiendommen 66/46, 66/78, 66/108, 66/109 og 66/121. Godkjenningsmyndighet er Statens Vegvesen.
  - iii. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon og godkjent detaljplan for avkjørsel til eiendommene 66/65 og 66/40. Godkjenningsmyndighet er Statens Vegvesen.
  - iv. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet skal følgende planer godkjent av landbruksmyndigheten i kommunen foreligge:
    - Skogbruksplan for den enkelte eiendom og området som helhet.
    - Beitebruksplan for ulike kategorier husdyrhold i planområdet. I beitebruksplanen skal bl.a. bruk av gjærder i beitesesongen, type gjærder og hvordan disse skal driftes inngå. Utbygger og framtidige drivere og eiere av alpinanlegget er ansvarlige for opparbeidelse, drift og vedlikehold av gjerdet. Avbøtende tiltak for beitebruken, herunder styring av ferdsel, skilting, sång av får under heisen, etc., legges inn i planen. Beitesesongen går fra 20.mai til 20. september. Andre datoer kan avtales med landbruksmyndigheten i Tromsø kommune.
  - v. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en forvaltningsplan for reindriften i området. Forvaltningsplanen skal til uttalelse hos reindriftsmyndighet.
- b. Det må foreligge dokumentasjon på at følgende rekkefølgekrav er oppfylte, jf. plan 1875 kapittel VI:
- i. Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygninger og anlegg i planområdet skal offentlig samferdselsanlegg være opparbeidet. Opparbeiding skal skje iht. Kommunalteknisk norm for Tromsø kommune.
  - ii. Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygninger og anlegg i planområdet skal avkjørsel til eiendommene 66/65, 66/40 66/46, 66/78, 66/108, 66/109 og 66/121 være opparbeidet. Opparbeiding av avkjørsel skal skje iht. Statens vegvesen håndbøker.
  - iii. Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygninger og anlegg i planområdet skal det etableres støyskjermering til eiendom 66/46.
  - iv. Før det kan gis igangsettingstillatelse for hvert enkelt tiltak innenfor BFT1, BFT2, BN1, BN2, BN3 og BC1 må avløpsrenseanlegg beskrevet i forslag til VAO-rammeplan datert 05.12.2019 være etablert.
- Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale og garanti, foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at rekkefølgekravene vil bli oppfylt. Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke gis før rekkefølgekravene er oppfylt, og kommunen har godkjent de arealene som skal være offentlige.
- c. Det må foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet.

- d. Gjennomføringsplanen må være oppdatert med ansvarlige foretak for aktuelle ansvarsområder.

Vedtaket er begrunnet i saksutredningen nedenfor.

**Klagefristen er tre uker**

Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Troms og Finnmark. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, byutvikling, som vurderer saken på ny før den sendes videre til Statsforvalteren. Nærmore opplysninger framgår av vedlagte oppsett.

Med hilsen

Maria Wilhelmsen  
fungerende enhetsleder  
Seksjon for byutvikling, bygesak

Thea Solvoll Liahjell  
jurist  
Seksjon for byutvikling, bygesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGER PÅ VEDTAK

Gjennomføringsplan

Avkjørselsplan

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 velkomstcenter  
Snittegning 2 velkomstbygg  
Snittegning bro  
Snittegning CD6 Slalomtrekket  
Snittegning crosstrekket  
Snittegning heis og terregn  
Snittegning SL1 tilbringeren  
Snittegning SL2 bytrekket  
Snittegning SL2 Topptrekket  
Snittegning velkomstbygg, området og terregnjusteringer  
Snittegning velkomstbygg, området  
Snittegning velkomstbygg  
Tegninger, heis slalomtrekk

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I TROMS OG FINNMARK  
SAMEDIGGI / SAMETINGET  
REINBEITEDISTRIKT 14 KVALØY  
ADVOVATFIRMAET ØSTGÅRD DA  
ARCTIC CENTER AS  
Sylvi Irene Viken Johansen  
Geir Johnsen  
Ulf Tore Andersen  
Svein Anton Andresen  
TROMS OG FINNMARK FYLKESKOMMUNE KULTUR  
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE) REGION NORD  
Reiulf Aleksandersen  
Benn Henri Johnsen Molund  
Per Lars Kitti  
Pål Tunely Valio  
Solveig Hennie Mikalsen  
Karina Kolflaath  
Hilgunn Angvik  
Andrea Schneider  
Eirik Myhrvold  
Ane Elene Johansen  
TROMS FYLKESKOMMUNE  
Kathrine Albertine Ryeng  
Jon-Ola Johnsen  
Siljan Mari Viken  
Henriette Sofie Pettersen  
Eirik Aronsen

## Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Oversikt saksdokumenter:	Mottatt:	Utsendt:
Søknad om rammetillatelse	26.02.2022	
Ettersendt dokumentasjon	21.04.2022	
Foreløpig tilbakemelding på søknad		22.06.2022
Supplering av søknad	02.02.2023	
Supplering av søknad	03.03.2023	
Supplering av søknad	08.03.2023	
Anmodning om uttalelse		22.03.2023
Høringsuttalelse Sametinget	18.04.2023	
Høringsuttalelse TK v/enhet for klima, miljø og landbruk	14.04.2023	
Høringsuttalelse Troms og Finnmark fylkeskommune	10.05.2023	
Høringsuttalelse NVE	16.05.2023	
Høringsuttalelse Statsforvalteren i Troms og Finnmark	24.05.2023	
Foreløpig tilbakemelding på søknad		12.06.2023
Endring av søknad	19.06.2023	
Tilbud om konsulasjon etter Sameloven kapittel 4		29.06.2023
Referat fra møte den 28.06.2023		11.07.2023
Ettersendt dokumentasjon	31.08.2023	
Ettersendt dokumentasjon	24.09.2023	
Utslippstillatelse – komplettsøknad		20.12.2023
Ny anmodning om uttalelse		09.01.2024
Varsel om gebyr etter medgått tid		19.01.2024
Ny høringsuttalelse NVE	30.01.2024	
Ny høringsuttalelse Sametinget	02.02.2024	

Gjeldene planer for eiendommen:	Plan-id:	Datert:
Kommuneplanens arealdel 2017-2026	5501_0142	29.03.2017
Reguleringsplan hotell og konferansesenter på Finnheia	5501_0906	02.02.1988
Reguleringsplan Arctic Center, Håkøybotn	5501_1515	13.06.2008
Detaljreguleringsplan for alpinanlegg i Håkøybotn, nedre del Arctic Center	5501_1875	29.04.2020

### Beskrivelse av tiltaket

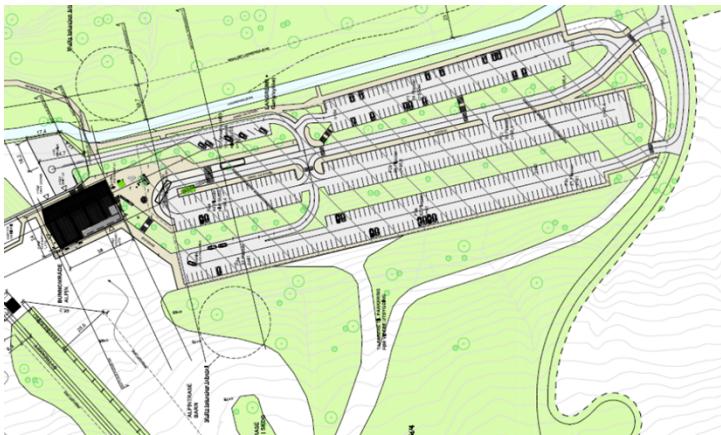
Det søkes om oppføring/etablering av følgende tiltak:

1. Parkeringsanlegg og trafikal forlass.
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. Terregnbearbeidelser 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:

#### 1 Parkeringsanlegg og trafikal forlass:

Parkeringsanlegg søkes etablert innenfor områdene angitt som f\_SPP2, f\_SK2, o\_BN2 og f\_BN3 i reguleringsplan 1875. Trafikal forlass ligger i hovedsak innenfor området angitt som FT1.



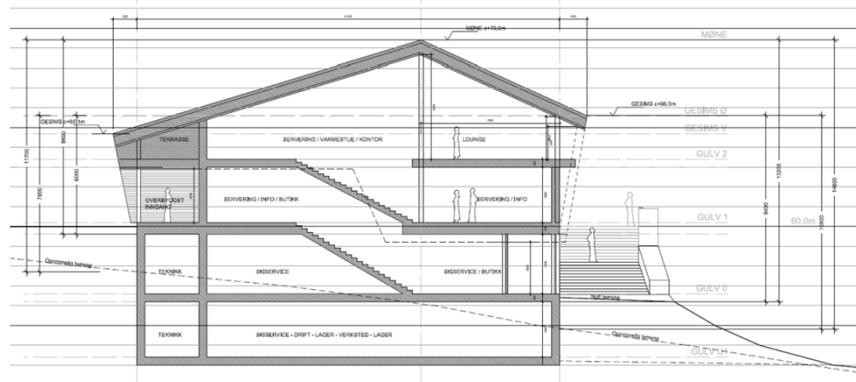
## 2 Veier og tekniske anlegg:

- 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 hensynssonene 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.

## 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.

Netto tomtstørrelse FT1	24 428	m <sup>2</sup>
Bebygd areal (BYA)	935	m <sup>2</sup>
Grad av utnytting	3,8%	%BYA
Gesimshøyde	c+66	
Mønehøyde	c+70	



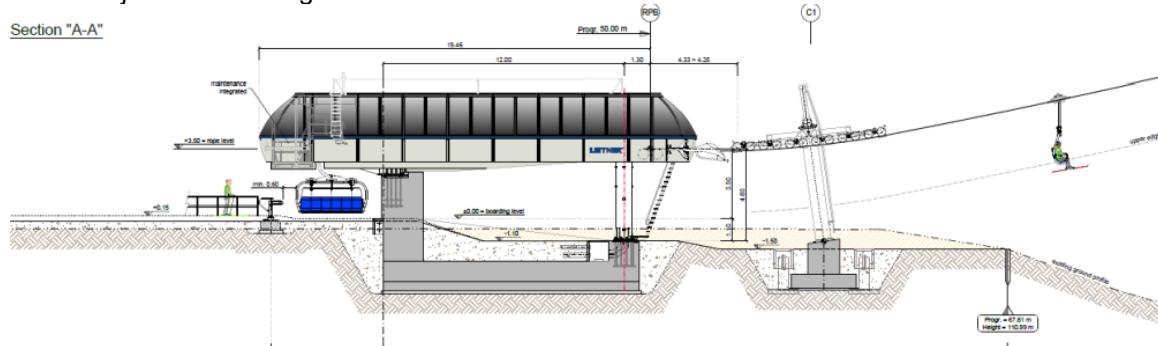
## 4 Seks skiheiser med tilhørende og nedfarter, samt heishus tilknyttet T2, T3 og T5:

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.

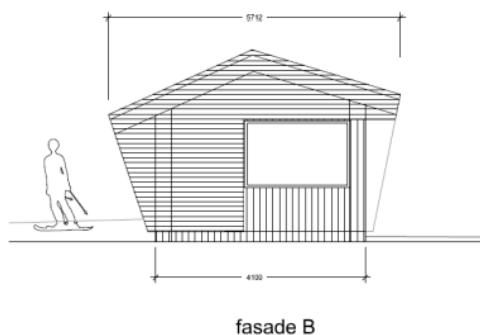
T1, T2, T3 og T5 ligger i sin helhet innenfor plan 1875, mens nedre del og bunnstasjon for Stolheis 1 ligger innenfor plan 1875. Øvrig del av Stolheis 1, heismaster, toppstasjon og tilhørende teknikk ligger innenfor plan 1515. Stolheis 2 ligger utelukkende innenfor plan 1515.

## Bunnstasjon stolheis 1 og 2

Section "A-A"



## Fasade heishus



fasade B

## 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 terrengeandringer 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.

## 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, friluftsformål, samt reindrift (LNFR) i KPA.

## Byggegrunn og naturfare

Det har vært utarbeidet ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet, samt utført innledende utredninger i forbindelse med flom- og skredfare. SWEKO NORGE AS er engasjert som rådgivende ingeniør. Det fremgår av rapporten at arbeidet vil ta for seg behov for eventuelle sikringstiltak og at disse vil måtte detaljprosjeertes i senere faser. Marin grense ligger utenfor planområdet, og det forventes derfor ikke marine avsetninger som utgjør en fare for områdeskred. Kommunen legger opplysningene fra ROS-analysen og SWEKO til grunn for behandling av rammesøknaden. Det vil måtte gjøres videre utredninger før igangsettingstillatelse gis.

## Vann, avløp og overvann

VAO-løsning er i henhold til gjeldende VAO-rammeplan. Plangodkjenning ble også innvilget av Mattilsynet den 01.11.2022. Kommunens vann og avløpsavdeling har gitt utslippstillatelse 20.12.2023.

## **Uttalelser fra andre myndigheter**

Saken har vært på høring to ganger.

### **Første høringsrunde (før søknaden ble endret):**

Første høringsbrev ble utsendt den 22.02.2023. I første høringsrunde var det søkt om etablering av skianlegg, samt 12 dispensasjoner fra gjeldene planer. Kommunen mottok følgende uttalelser:

#### **Sametinget:**

Det ble varslet om risiko for at fredet kulturminne (ID 241037) ville kunne bli skadet som følge av plasseringen av vannledningen, og dermed at tiltaket ville i strid med kulturminneloven (kml.) § 3. Sametinget gjorde oppmerksom på at det må søkes om særskilt tillatelse til slikt inngrep, jf. kml. § 8.

Videre ble det vist til departementets behandling av reguleringsplan og innsigelse av 06.01.2021, hvor det påpekes at terrenghinngrep skal gjøres skånsomt. Etablering av skitrekk T2 med tilhørende driftsveg kan tenkes å gi noe økt ferdsel inn mot sommerboplassen, både sommer og vinter. Departementet vurderer at uønsket økt ferdsel kan motvirkes med informasjon. Sammenholdt med at brukere av alpinanlegget ledes vekk fra sommer-boplassen, og at det allerede er skiløyper og stier i området, vurderer departementet at forholdet til ferdsel og fare for skade kan håndteres med god veiledning og oppfølging.

I forhold til forslag til driftsveg under skitrekket viser Sametinget til at det er gitt bestemmelser i planen som skal sikre at terrenghinngrepene begrenses til et minimum. Departementet la til grunn at opparbeidelse av driftsveien gjøres mest mulig skånsomt, og at vegen kun skal legge til rette for tilsyn og vedlikehold av anlegget. Departementet la videre til grunn at rigg og anleggsområdet plasseres slik at det gir minst mulig skade, og at det ikke anlegges mellom sommerboplassen og tiltaksområdet.

Sametinget gjorde også oppmerksom på at planforslaget kunne være i konflikt med reindriftsloven § 22, og viste til at kommunen har konsultasjonsplikt overfor representanter for berørte samiske interesser.

#### **Troms og Finnmark fylkeskommune:**

Fylkeskommunens vurdering og anbefaling var oppsummeringsvis at antall og omfang av dispensasjoner, manglende utredning rundt trafikksikkerhet, uavklarte anleggsveier, omlegging av elv og uavklart sikring mot 100 års flom, gjør at fylkeskommunen fraråder at saken behandles som en dispensasjonssak. Mer konkret ble det vist til følgende punkter:

Samferdsel: Det ble oppgitt at det er uklart om trafikkmengden inn til området vil øke i forhold til hvilke forutsetninger som er avklart i plan 1875, og at det vil kunne ha en potensiell negativ virkning for trafikksikkerheten i området. Dette gjelder også for den tiltenkte gang- og sykkeldakomsten fra fylkesveg 858. Det oppgis også at det er uklart om tiltakene kan få betydning for tilstrekkelig ivaretakelse av tilgang for utrykningskjøretøy og motoriserte kjøretøy i alpintraseen. Videre oppgis det at det vil være krav om søknad om endring av eksisterende avkjørsel for tiltenkt gang og sykkeldakomst fra fylkesveg 858.

Anleggsvei: Det fremgår i søknaden at «nøyaktig anleggsvei byggemeldes senere». Ut fra epost sendt fylkeskommunen 2.mai eksisterer anleggsveien allerede, og skal ikke endres som følge av tiltaket. Fylkeskommunen anser likevel anleggsveien som et uavklart punkt i søknaden med tanke på plassering, behov for utbedring, bruk og krav til tilbakeføring.

Flom: Det er regulert for en brukrysning av Nordelva, og konstruksjoner og bestemmelse 5.1 a i plan 1875 angir at anlegg og konstruksjoner skal sikres mot 100 års flom. I vedlegg er det beskrevet at elva skal legges om på et lite strekk, og at forslikte kulvertløsning dimensjoneres for en 20 års hendelse. Omlegging av elva og dimensjonering for en 20 års hendelse framkommer ikke som dispensasjoner i søknaden.

Pbl. § 12-4: For planer som er eldre enn ti år har kommunen plikt til å vurdere, avklare og dokumentere at en gjeldende detaljregulering basert på et privat reguleringsforslag fortsatt er forsvarlig og aktuelt grunnlag for ny utbygging, jf. pbl. § 12-4. Når det kommer søknad om utbygging i områder med slike planer, skal kommunen vurdere om planen avklarer aktuelle offentlige og private interesser, er oppdatert i forhold til de stedlige forholdene, nye arealpolitiske føringer og holder et forsvarlig planfaglig kvalitetsnivå.

*NVE:*

I høringsbrevet fra NVE fremgår det at de frarådet at det ble gitt tillatelse til tiltakene som berører vassdrag inntil det er gjennomført konsesjonspliktvurdering etter vannressursloven, evt. gjennom reguleringsplan. De støtter fylkeskommunens vurdering. Det oppgis at dispensasjonssøknader angående flytting av Nordelva ikke i tilstrekkelig grad vurderer negative konsekvenser for vassdraget.

*Statsforvalteren i Troms og Finnmark:*

I høringsbrevet skriver Statsforvalteren at omfanget av dispensasjoner (12) indikerer grunnleggende mangler ved eksisterende plangrunnlag, og skaper et behov for en forsvarlig planavklaring fremfor en lang rekke enkeltdispensasjoner. Det vises til at de totale virkningene av endringene som foreslås kan oppfattes som uklare, og at endringene ikke har vært gjenstand for den medvirknings- og utredningsprosess som forutsettes gjennom en planprosess. Videre oppgis det at høringsuttalelsene til øvrige sektormyndigheter støttes.

*Andre høringsrunde (etter endring av søknad):*

Den 09.01.2024 ble søknaden sendt på ny høring. Bakgrunnen for dette var at det var gjort endringer i søknaden som følge av tidligere høringsuttalelser fra sektormyndighetene. Tiltaket ble endret slik at det i større grad er i tråd med gjeldene arealplaner for området. Det søkes om 4 dispensasjoner, ikke 12 slik som i opprinnelig søknad. Kommunen mottok følgende nye uttalelser:

*Sametinget:*

I det nye høringsbrevet oppgis det at endringen av søknaden, og metoden som skal benyttes ved etablering av vannledningen, medfører at det er lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med det samiske kulturminnet.

*NVE:*

I det nye høringsbrevet oppgis det at så lenge tiltaket ikke påvirker de allmenne verdiene til vassdraget har de ingen ytterligere merknader til byggeplanene. Det forutsettes at hvis det er planer om å gjøre inngrep i elva som f.eks. å senke elvebunn for å få til broløsningene må dette avklares. Ved kryssing av vassdrag må det i tillegg til å tas hensyn til vassdragsverdier også planlegges med tanke på flom og skred. Ved kryssing av elva med vannledning er det viktig at den legges dypt nok slik at det ikke oppstår endring av vannstrømmen og erodering.

*Troms fylkeskommune:*

I det nye høringsbrevet viser fylkeskommunen til at det pågår et nasjonalt arbeid som omfatter forbud mot nedbygging av myr, og oppfordrer til å gjennomgå hensynet til myr særskilt med vekt på avbøtende tiltak og naturrestaurering. Videre vises det til at det på situasjonskartet er vist til en løsning for gang- og sykkelvei, med adkomst fra fylkesvei, som avviker fra reguleringsplan 1875. Det oppgis at denne er avhengig av dispensasjon fra LNFR-formålet. Fylkeskommunen påpeker også at kollektivanlegg (KA1), med krav om opparbeidelse som rekkefølgekrav, må opparbeides etter statens vegvesens håndbøker, og ikke kommunalteknisk norm, slik rekkefølgekravet i dag er formulert. Det vises til at det er nødvendig med utarbeidelse av en gjennomføringsavtale mellom fylkeskommunen og tiltakshaver. Fylkeskommunen skriver at de fraråder kommunen å gi dispensasjon, av hensyn til kollektivtransporten, trafikksikkerhet og trafikkavvikling ved ny gang- og sykkelvei fra fylkesveien.

*Kommunens vurdering av merknadene:*

Søknaden ble endret mellom første og andre høringsrunde, på bakgrunn av sektormyndighetenes innspill til saken. På denne måten er flere av merknadene ivaretatt.

I andre høringsrunde er det mottatt merknader fra fylkeskommunen angående nedbygging av myr og gang- og sykkelvei/øvrig samferdsel. Innledningsvis informeres det om at tiltak knyttet til eksisterende og nye anleggsveier (herunder også gang- og sykkelvei) omsøkes i egen søknad. Det som omfattes av denne søknaden er angitt over, i avsnittet «Beskrivelse av tiltak». I forhold til merknader knyttet til flom viser kommunen til reguleringsplanbestemmelse 5.1 bokstav a). Vi legger til grunn at tiltak innenfor faresonen føres opp i tråd med denne, slik det oppgis i søknaden. Kommunen minner om at plan- og bygningsloven er en «ja-lov», og at tiltakshaver derfor som utgangspunkt har rett på å få tillatelse til tiltak som er i tråd med gjeldene lover, og arealplaner for eiendommen. Videre vises det til at kommunen behandler de forhold som er omsøkt i rammesøknaden. Dersom søker/tiltakshaver i ettertid ønsker å söke om øvrige tiltak, som eksempelvis en ny løsning for gang og sykkelvei, vil denne behandles som en egen byggesak.

Videre viser kommunen til at forholdene som er påpekt var sentrale temaer under planarbeidet, og er hensyntatt i reguleringsplanen. Bygningsmyndighetene kan ikke se at reguleringsplanene er utdaterte når det kommer til tiltaket som nå omsøkes, og viser til at nyeste reguleringsplan for området (plan-ID: 1875) ble vedtatt i 2020. Denne er i stor grad behandlet i sammenheng med plan 1515, som ble vedtatt i 2008. Tiltakene utføres i hovedsak i tråd med føringerne og bestemmelsene i planen, og det er ikke gjort endringer som tilsier at forutsetningene under planarbeidet er endret. Vi kan ikke se at dispensasjonene som behandles i dette vedtaket i seg selv vil ha noen negativ påvirkning på trafikk, samferdsel mv.

Reguleringsplanen fastsetter hvilke dokumentasjonskrav som må være oppfylte for at igangsettingstillatelse skal kunne gis. Det følger av bestemmelsene at søknaden skal inneholde dokumentasjon og godkjente tekniske detaljplaner for offentlig trafikk innenfor planområdet. Rekkefølgekravene i planen fastsetter videre at Statens Vegvesen skal godkjenne detaljplaner for kryssløsning mellom SKV1, SKV2 og avkjørsel til eiendommen 66/46, 66/78, 66/108, 66/109, 66/121, 66/65 og 66/40, før kommunen kan gi igangsettingstillatelse.

#### **Konsultasjon etter Sameloven kapittel 4**

Kommunen sendte tilbud om konsultasjon til berørt reinbeitedistrikt, jf. Sameloven kapittel 4, den 29.06.2023. Vi mottok ikke tilbakemelding på dette tilbuddet.

#### **Nabovarsel**

Naboer er varslet om tiltaket. Kommunen har mottatt merknader fra følgende naboer:

- Sylvi Irene Viken Johansen, hjemmelshaver av eiendom gnr./bnr. 68/3 og 68/64.
- Hilgunn Angvik, hjemmelshaver av eiendom gnr./bnr. 66/3.
- Benn Henri Johnsen Molund, hjemmelshaver av eiendom gnr./bnr. 66/10, 66/24, 66/28 og 66/41.
- Andrea Schneider, hjemmelshaver av eiendom gnr./bnr. 66/119.
- Svein Anton Andresen, hjemmelshaver av eiendom gnr./bnr. 66/65 og 66/66.
- Pål Tunelv Valio, hjemmelshaver av eiendom gnr./bnr. 66/78 og 66/46.
- Kathrine A. Ryeng, hjemmelshaver av eiendom gnr./bnr. 66/20, 66/21 og 69/55.
- Jon-Ola Johnsen, hjemmelshaver av eiendom gnr./bnr. 66/23.
- Solveig Hennie Mikalsen, hjemmelshaver av eiendom gnr./bnr. 66/78.
- Ulf Tore Andersen hjemmelshaver av eiendom gnr./bnr. 66/25 og 66/34.
- Eirik Myhrvold, gnr./bnr. 68/7 Straumsvegen 315.
- Geir Johnsen og Karina Kolflaath, hjemmelshaver av eiendom gnr./bnr. 66/44 og 66/69.
- Siljan Mari Viken, hjemmelshaver av eiendom gnr./bnr. 68/225.
- Henriette Sofie Pettersen, hjemmelshaver av eiendom gnr./bnr. 66/46.
- Eirik Aronsen, hjemmelshaver av eiendom gnr./bnr. 66/46.

Det er også mottatt merknad fra Ane Elene Johansen, som oppgir at hun er leietaker på eiendommen 68/64 Straumsvegen 357, og datter til hjemmelshaver. Kommunen bemerker at nabobegrepet i plan- og bygningsloven § 21-3 ikke omfatter leietakere. Hjemmelshaver av eiendommen, Sylvi Irene Viken Johansen, har selv sendt inn nabomerknad.

#### **Merknadene gjelder:**

Flere merknader gjelder opprinnelig planlagt VAO-løsning, hvor vann og avløpsledning skulle bygges og tilknyttes Eidkjosen via sjøledninger. I merknadene er det vist til at vannledningen ligger utenfor reguleringsplanens grenser og derfor burde konsekvensutredes. Det stilles også spørsmål ved hvor dypt vannledningen vil legges og hvor bredt det vil graves. Det er vist til at det er fare for at tiltaket vil påvirke og forurense vannkilder som private brønner, og at det er fare for kvikkleireskred. Gravearbeidene angis å berøre både vannforsyninger og avkjørsler. Videre stilles det spørsmål ved planlagt bruk av andres eiendom, og hvilke begrensninger dette vil innebære.

Enkelte merknader inneholder generell kritikk av skianlegget og dets sakshistorikk. Det er også vist til at området er et naturreservat med mye dyreliv, samt at det er søkt om mange dispensasjoner. Det oppgis at det ikke bør gis dispensasjon fra testing av vann. Videre vises det til at området stort sett består av myr, og derfor egner seg dårlig til infiltrasjon. Naboer frykter et høyt grunnvannsnivå, og lekkasje fra myr og anlegg til Nordelva, med risiko for tilførsel av fosfor og andre uheldige næringsstoffer i et sårbart område. Avrenning til Nordelva renner ned i et mye brukt friluftsområde og fuglereservat.

I merknadene oppgis det videre at nabovarselet har vært sendt ut flere ganger, og at de har inneholdt svært mange dokumenter, noe som har gjort det vanskelig å sette seg tilstrekkelig inn i saken innenfor svarfristen. Det er også påberopt at varselet har vært mangelfullt. I søknaden er det angitt «utviklingsfaser», og naboen stiller spørsmål med hva dette betyr.

Merknadene gjelder også ønsker om støyskjerm, hvor en nabo ønsker at støyskjerm skal føres opp før oppstart av prosjektet (gnr./bnr. 66/46), og en annen om at det stilles krav om lys- og støyskjerming, da trafikken vil gå like ved deres eiendom (gnr./bnr. 66/78). Det oppgis også i merknader at det må tas hensyn til myke trafikanter og trygg skolevei.

Det er også mottatt merknad om at det ikke er riktig å bygge sykkelløype i området som er ekspropriert til vinterbruk, og som skal stenges til bondens behov halve året ifølge eksproprieringssdommen.

#### **Søkers vurdering av nabomerknader:**

Da rammesøknaden ble sendt ut den 09.02.2022 var det vurdert at vann og avløpsledningen som skulle bygges skulle tilknyttes Eidsjøen via sjøledninger. Denne løsningen fikk så mange negative innspill at det ble valgt å imøtekjemme dette og gå tilbake til opprinnelig VAO-løsning som ble vedtatt sammen med reguleringsplanen. Denne endringen betyr at det blir etablert et privat vannforsyningssanlegg med tilhørende vannledninger, og et privat avløpsanlegg innenfor planområdet. Plangodkjenning ble innvilget av Mattilsynet den 01.11.2022. Kommunens vann og avløpsavdeling har gitt utslippstillatelse.

Det er kjent at traseen etableres i nærheten av naturreservat, og at det er mye fugleliv i området. I anleggsperioden vil fuglelivet kunne forstyrres av arbeidet, men det vil ikke være aktuelt å utføre anleggsarbeidet i hekkesesongen for fugler. Anleggsperioden er relativt kort, og forstyrrelsen vil derfor være kortvarig. Etter at anlegget er etablert vil det være få spor igjen av anleggsarbeidet. I driftsfasen vil ikke fuglelivet forstyrres av tiltaket. Arbeidet vil ta spesielt hensyn og tilpasse seg aktiviteten i reservatet. I øvrige områder legges kabelen i hovedsak i eller ved veg, der det allerede er trafikk og støy.

Sykkelløpen det vises til omfattes ikke av søknaden, og vil eventuelt bli omsøkt som en egen byggesak.

I reguleringsplan 1875 er det stilt krav om etablering av støyskjerm for eiendom gnr./bnr.: 66/46 før det kan ges igangsettingstillatelse til oppføring av bygninger og anlegg innenfor planområdet. Dette vil følges opp i egen byggesak og eierne vil bli kontaktet. Det ble vurdert under planprosessen hvilke eiendommer som ville bli negativt berørt, og konkludert med at det ikke var behov for skjerming for gnr./bnr.: 66/78. Disse forutsetningene har ikke endret seg, ettersom tiltaket skal føres opp i tråd med reguleringsplanen. Når det gjelder trafiksikkerhet, vei og kryssløsninger så var dette sentral temaer i reguleringsarbeidene for plan 1875. Utforming kryss er utformet i tråd med føringene og bestemmelsene i planen.

Søker beklager at nabovarselet har fremstått som omfattende og uoversiktlig. Det er tilknyttet etableringen av Arctic Center, som har behov for en rekke tiltak som krever nabovarsling og tilhørende informasjon. Ettersom det er tiltak som berører en del områder blir det flere kart og vedlegg som må vedlegges. Intensjonen har hele tiden vært å sikre at naboer får all informasjon om planlagte tiltak.

## **Kommunens vurdering**

### **Nabomerknader**

Kommunen vil innledningsvis vise til at plan- og bygningsloven er en ja-lov, noe som innebærer at tiltakshaver som utgangspunkt har rett på å få tillatelse til oppføring av tiltak som er i tråd med gjeldene bestemmelser. Skianlegget oppføres i hovedsak i tråd med underliggende reguleringsplaner for området, med unntak av fire dispensasjoner som er behandlet i eget punkt under. Dispensasjonene gjelder justert plassering av skiheiser og etablering av en underjordisk vannledning. Skianlegget følger for øvrig gjeldene arealplaner, som er politisk vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret.

Naboene viser til at tiltaket er omtalt i utviklingsfaser, hvor skianlegget er angitt som «Fase 1», og stiller spørsmål om hva dette betyr. Kommunen viser til at det kun er tiltaket som omfattes av dette vedtaket som er omsøkt og godkjent, herunder skianlegg med tilhørende funksjoner. Skianlegget, og eventuelle konsekvenser av denne, er utredet i planprosessen i forkant av byggesøknaden.

Naboene viser til at det er sendt ut svært mange dokumenter sammen med nabovarselet, og at det er søkt om mange dispensasjoner. Det vises også til at det er gitt kort svarfrist. Innledningsvis vises det til at flere av dispensasjonene nå er trukket, og det gjenstår fire stykker, som er behandlet i eget punkt under.

Byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 stiller krav til at varselet skal inneholde de opplysninger som skal gis ved søknad i den grad det berører naboenes interesser. Dette kan ofte innebære at det er nødvendig å sende ut mange dokumenter for å dekke lovkravet.

Flere naboer har vist til at det utføres tiltak på deres eiendommer uten tilstrekkelig avklaring på forhånd. Det ser i hovedsak ut til at disse merknadene knytter seg til vannledningen som nå er fjernet. Det vises for øvrig til at bygningsmyndighetenes adgang til å blande oss inn i privatrettslige spørsmål er begrenset. Plan- og bygningsloven § 21-6 fastsetter at bygningsmyndighetene ikke skal ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknader, og videre at en søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheten som søknaden forutsetter. I forarbeidene til loven er det fastsatt at vilkåret «åpenbart» innebærer at terskelen er høy, og skal forbeholdes de tilfellene hvor det fremgår utvetydig av offentlige registre, dommer, avtaler eller lignende at tiltakshaver ikke har noen rådighet over byggetomten. Det er ikke vist til noen slike forhold i denne saken.

Kommunen finner å kunne legge til grunn svarene søker gir til merknadene, og viser til at disse samsvarer med det som er omsøkt. Oppsummeringsvis kan vi ikke se at det er mottatt noen merknader fra naboer som tilsier at søknaden ikke kan godkjennes slik den foreligger.

### **Visuelle kvaliteter**

Plan- og bygningsloven § 29-2 har følgende ordlyd:

*«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.»*

### Kommunens vurdering

Etter kommunens skjønn innehar det omsøkte tiltaket, herunder skianlegg med tilhørende parkeringsanlegg, veier, tekniske anlegg, velkomstsenter, skiheiser med heishus og nedfarter, terengarbeider, bru over Nordelva og løsning for vann- og avløp, gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til deres funksjon. Det er gjort grundige valg for å sikre at det føres opp et skianlegg som er tilpasset sine naturlige omgivelser, både når det kommer til plassering og materialvalg. Kommunen vurderer at tiltaket tilfredsstiller kravet til visuelle kvaliteter.

### **Naturmangfoldloven**

#### § 8 Kunnskapsgrunnlaget

Naturmangfoldet i området er utredet i forbindelse med reguleringsplanprosessene som har vært i området både i 2008 og 2020. ROS-analysen har avdekket verneverdier i området hovedsakelig langs Nordelva. Hoveddelen av dette området er regulert til friområder uten inngrep. Deler av Nordelva ligger som en barriere i skianlegget der de aktuelle krysningene blir avgjørende for helheten. Det er i planbestemmelsene sikret krysninger som brukkonstruksjoner for å skåne området så mye som mulig. Planområdet berører deler av et område med naturtype gråor/ heggeskog vurdert til A verdi. Planlagte tiltak vil ikke medføre beslag av disse naturtypene, ettersom aktiviteten til Alpinområdet er tilknyttet vintersesong og aktiviteten rundt ravineområdet er begrenset, vil det være mulig å avgrense og minimere inngrepene langs Nordelva.

Etter vår vurdering er kunnskapsgrunnlaget tilstrekkelig til å vurdere plassering av tiltaket.

#### § 9 Føre-var-prinsippet

Føre-var-prinsippet kommer til anvendelse når man ikke har tilstrekkelig med kunnskap til å vite hvilke virkninger beslutningen vil ha for naturmangfoldet. Foreligger det en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Ut fra det kunnskapsgrunnlaget vi har kan vi ikke se at det omsøkte tiltaket vil føre til vesentlige uheldige konsekvenser for landskap, økosystem, naturtyper og arter i området, ut over det som allerede er hensyntatt i tidligere planprosesser.

## § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

I naturmangfoldloven § 10 vurderes den samlede belastningen på et økosystem. For å vurdere tiltakets konsekvens på naturmiljøet ses tiltaket derfor i sammenheng med andre utførte eller planlagte tiltak i området. Etablering av skianlegg som omsøkt vil etter kommunens vurdering i liten grad føre til belastning på økosystemet ut over det som allerede er hensyntatt i de tidligere planprosessene. I reguleringsplan 1875 fra 2020 er det vurdert at næringsvirksomhet tillates innenfor felt f\_BN1, f\_BN2 og f\_BN3, noe som vil kunne medføre økt belastning innenfor planområdet utover det som eksisterer i dag eller er omsøkt. Forholdet er imidlertid også avklart som akseptabelt gjennom planprosessen. For tiltak som ikke omfattes av plan 1875 eller 1515, men av plan 0906, er det stilt plankrav (krav om detaljreguleringsplan), noe som innebærer at det ikke vil kunne gis tillatelse til utvikling av feltene før det, gjennom en planprosess, er tatt hensyn til naturmangfoldloven og eventuell økt belastning for økosystemet.

## § 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Skianlegget føres opp i tråd med gjeldene reguleringsplan, med unntak av fire dispensasjoner som gjelder endret plassering av skitrekk og etablering av en underjordisk vannledning. Naturmangfoldet har vært et viktig tema i planprosessene som har vært for området, og det er vurdert at skianlegget skal tillates. Kommunen kan ikke se at de omsøkte avvikene fra reguleringsplanen, ut ifra størrelse eller omfang, vil medføre særlig ytterligere skade på naturmangfoldet enn det som tillates etter planen. Det blir derfor ikke satt vilkår om økt kunnskapsgrunnlag, eller andre kostnadsdrivende tiltak i vedtaket.

## § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

For at tiltaket skal være mest mulig skånsomt for miljøet og naturmangfoldet i området, må det tas utgangspunkt i driftsmetoder, tekniske løsninger og lokalisering som gir de beste samfunnsmessige resultat ut ifra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold. Kommunen forutsetter at gjennomføring av tiltaket, transport og montering blir utført på en mest mulig skånsom måte for naturmiljøet i området.

### **Dispensasjon**

Det er søkt om fire dispensasjoner fra gjeldene arealplaner:

1. Plassering av heistraseer, jf. reguleringsplan 1875 kapittel VI punkt 5.2 bokstav a).
2. Plassering av stolhei 1 og 2, jf. reguleringsplan 1515 kapittel III punkt 6.1 bokstav a).
3. Plassering av stolhei 1 og 2, jf. reguleringsplan 1515 arealformål «friluftsområde».
4. Etablering av nedgravet vannledning, jf. kommuneplanens arealdel arealformål «LNFR».

Dispensasjonene behandles punktvis under:

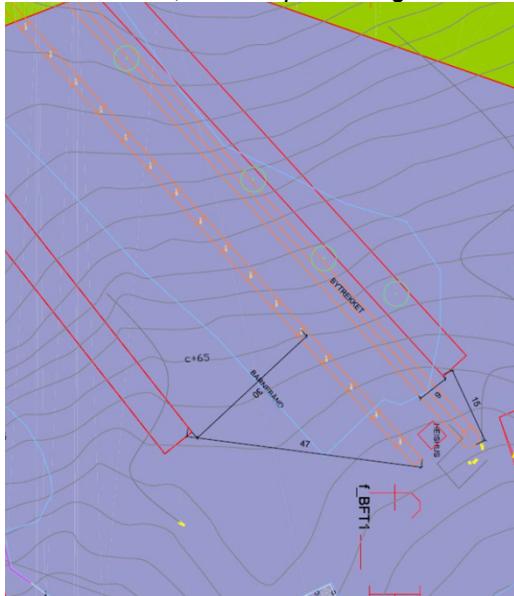
1. Dispensasjon for plassering av heistraseer:

Tiltaket er betinget av dispensasjon fra reguleringsplan 1875 kapittel VI punkt 5.2 bokstav a), hensynssone heistrase H410\_1, H410\_3 og H410\_4. Det er søkt om dispensasjon for justert plassering av heistraseer, på bakgrunn av ny prosjektering av skianlegget. Plasseringene er i strid med reguleringsplanen, da denne angir nøyaktige plasseringer av heistraseene på plankartet.

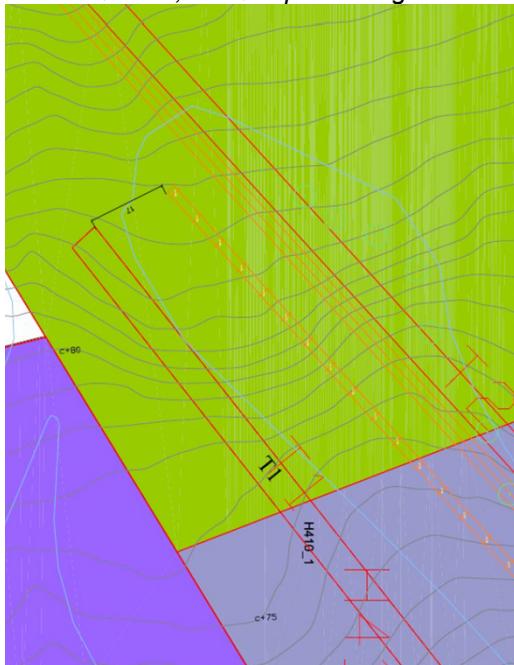
*Utsnitt reguleringsplan, plassering av heistrase T1, T2 og T3:*



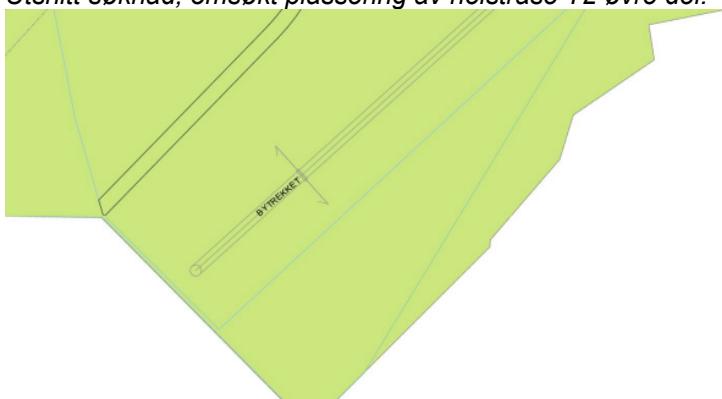
*Utsnitt søknad, omsøkt plassering av heistrase T1 og T2 nedre del (i forhold til plan 1875):*



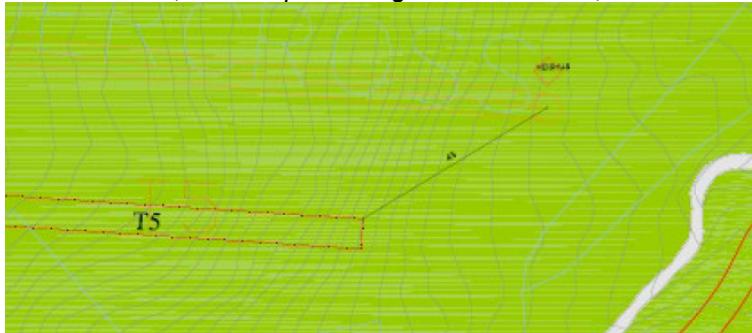
*Utsnitt søknad, omsøkt plassering av heistrase T1 øvre del (i forhold til plan 1875):*



*Utsnitt søknad, omsøkt plassering av heistrase T2 øvre del:*



*Utsnitt søknad, omsøkt plassering av heistrase T5, nedre del:*



*Utsnitt søknad, omsøkt plassering av heistrase T5, øvre del:*



**Grunnlag for dispensasjon**

Etter pbl. § 19-2 første ledd «kan» kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt etter plan- og bygnings-loven, når vilkårene i andre ledd er oppfylt:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom 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.»*

Dersom begge vilkårene i andre ledd er oppfylt, gir altså første ledd kommunen mulighet, men ikke plikt, til å gi dispensasjon, jf. ordlyden «kan». Det betyr at ingen har krav på dispensasjon.

**Søkers begrunnelse for dispensasjon**

Det vises til at det, i forbindelse med detaljprosjektering og utforming av skisenter og endelig plassering heistraseer, er behov for å gjøre mindre tilpasninger for å optimalisere skianlegget, arealbruk og effekt av heiser og nedfarter. Plassering av hensynssonene til heisene er avgrenset. Det er snakk om mindre justeringer innenfor samme formålsområder og retninger. Plassering av «Bytrekket» justeres kun i bunn, og beholder plasseringen i øvre del innenfor hensynssonene. I forbindelse med reguleringsprosessen var heiser vist og plassert på et overordnet nivå. Detaljering og videre utvikling av anlegget har vist at det var behov for å endre disse plasseringene noe. Endringene vil ikke ha noen negative effekter, og er utelukkende for å optimalisere og forbedre arealbruk og funksjonen som regulering 1875 legger opp til. Fordelene med dispensasjonen vi derfor være langt større en eventuelle ulempor.

**Blir hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?**

Reguleringsplanen angir hensynssoner for heistraseene blant annet for å sikre at disse plasseres på en hensiktsmessig måte innenfor arealformålet «skiløypetrase». Plasseringene skal sikre at bruken av anlegget legges innenfor formålet, samt at de ikke vil utløse behov for større terrenghinngrep. Heistrase T1 (Bamsebåndet) skal etableres ved bunnstasjonen slik at den er lett tilgjengelig og en sentral del av skianlegget. T2 (Bytrekket) og T5 (Crosstrekket) skal trekke skiløperne lenger opp i skianlegget, og legger til rette for gode og varierte løyper tilpasset ulike nivåer og skiforhold.

Etter kommunens vurdering kan ikke hensynene bak hensynssonene anses å bli vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon for endret plassering av heistraseene. Som vist i søknad og på situasjonskartene over søkes det om et relativt begrenset avvik fra de tillatte plasseringene. Kommunen kan ikke se at de

nye plasseringene vil medføre større terrengeinngrep, og viser for øvrig til at de fortsatt legges innenfor riktig arealformål, som er vurdert egnet som skiløypetrase gjennom en planprosess. De nye plasseringene vil ikke medføre at skitrafikk flyttes utenfor formålet.

Etter kommunens vurdering vil ikke tiltaket vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen eller lovens formål. Det første vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

#### Er fordelene klart større enn ulempene?

Det andre vilkåret som må være oppfylt er at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

De endrede plasseringene vil optimalisere skianlegget, da plasseringene blir mer hensiktsmessige enn det som var avklart på et overordnet nivå under planprosessen. Når det føres opp et skianlegg bør det sikres at utforminga blir best mulig, med tanke på hvordan skiløperne beveger seg gjennom anlegget. Dette blant annet med tanke på underliggende natur som påvirkes av skitrafikkmønsteret. Heistraseene plasseres fortsatt innenfor samme arealformål, og legges i samme retning. Det anses som positivt at det er mulig å oppnå disse fordelene ved en begrenset justering av traseene.

Kommunen ser få ulemper ved at dispensasjon gis i dette tilfellet. En generell ulempe med å gi dispensasjon er at den vil kunne undergrave planer som informasjons og beslutningsgrunnlag. I denne konkrete saken kan denne ulempen ileses mindre vekt, da justerte plasseringer av heistraseene fortsatt vil ligge innenfor samme arealformål og i samme retning som reguleringsplanen åpner for. Planen vil derfor i stor grad beholde sitt informasjonsgrunnlag.

Etter kommunens vurdering er fordelene ved dispensasjonen klart større enn ulempene. Det andre vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

#### Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon

Selv om vilkårene i andre ledd er oppfylt, vil det være opp til kommunens skjønn om dispensasjon skal gis, jf. ordlyden «kan» i første ledd.

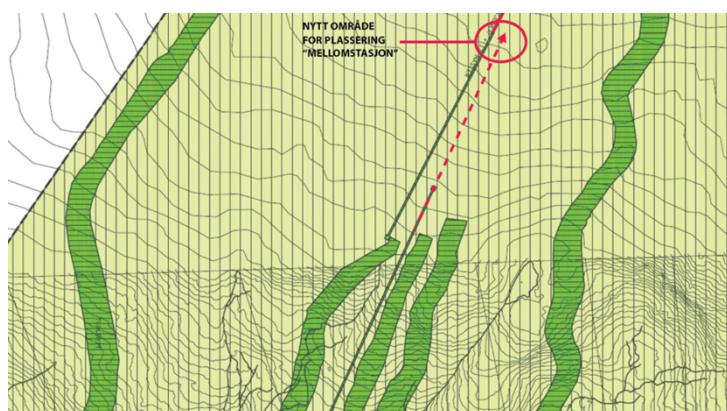
Kommunen vurderer at dispensasjon kan gis i dette tilfellet. Det vises til dispensasjonsadgangens funksjon som «sikkerhetsventil», for å sikre en viss grad av fleksibilitet. Selv om planen fravikes er det kun i et begrenset omfang, hvor heistraseene fortsatt legges innenfor riktig arealformål og i samme retning som er regulert.

#### Konklusjon

Vilkårene er oppfylt, og kommunen gir dispensasjon.

#### 2. Plassering av stolheis 1 og 2.

Tiltaket er betinget av dispensasjon fra reguleringsplan 1515 kapittel III punkt 6.1 bokstav a), for å utvide og justere plasseringen av mellomstasjon for heisen Stolheis 1 og 2. Det søkes om å forlenge Stolheis 1 og redusere lengden på Stolheis 2, samt plassere bunnstasjon for Stolheis 2 nærmere toppstasjonen til Stolheis 1 enn det plan 1515 legger til rette for.



### Grunnlag for dispensasjon

Etter pbl. § 19-2 første ledd «kan» kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt etter plan- og bygnings-loven, når vilkårene i andre ledd er oppfylt:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom 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.»*

Dersom begge vilkårene i andre ledd er oppfylt, gir altså første ledd kommunen mulighet, men ikke plikt, til å gi dispensasjon, jf. ordlyden «kan». Det betyr at ingen har krav på dispensasjon.

### Søkers begrunnelse for dispensasjon

Det er ønskelig å forlenge «Stolheis 1» og redusere lengden på «Stolheis 2». Det er også ønskelig å plassere bunnstasjonen for «Stolheis 2», nærmere toppstasjonen til «Stolheis 1» enn det plan 1515 legger til rette for. Øvre del av «Stolheis 2» ligger i et vindutsatt område, og heisen vil måtte stenges på dager med mye vind. «Stolheis 1» og nedre del av «Stolheis 2» ligger i områder som er godt skjermet for vind. Ved å flytte mellomstasjonen høyere opp, vil man sikre større områder for skikjøring på vindutsatte dager. I gjeldende plan 1515 er topp «Stolheis 1» og bunn «Stolheis 2» plassert med relativt stor avstand. Det er ønskelig med større nærhet mellom disse to punktene av hensyn, drift, opplevelse, etablering infrastruktur, inngrep/påvirkning natur og kommersielle muligheter. Dispensasjonen vil muliggjøre og tilrettelegge for større fleksibilitet slik at disse effektene kan oppnås. Dispensasjonen vil medføre etablering av toppstasjon «Stolheis 1» innenfor/ på område avsatt til skianlegg/ alpint samt deler av bunnstasjon for «Stolheis 2» vil bli etablert på område avsatt til skianlegg/ alpint. Den totale mengden av heis-infrastruktur som master, og topp/ bunn stasjoner vil være uendret. Det vil derimot legge til rette for mer effektiv bruk av etablerte strukturer og funksjoner, samt øke mulighetene for sambruk av arealer tilknyttet de to stasjonene.

Justeringen vil i liten grad ha noen negative effekter. Den visuelle opplevelsen av fjellet vil kunne påvirkes noe, men landskapsrommet og situasjonen ved endringen er relativt lik, samt den økte avstanden vil kompensere noe for at området flyttes «høyere i fjellet». Fordelene vil bla være hensyn bedre drift, og opplevelse av flyt og sammenheng mellom de to punktene for gjestene. Bedre muligheter for etablering kommersielle tilbud og servicefunksjoner. Reduserte inngrep/påvirkning på natur. Bedre tilbud for skikjørere på vindutsatte dager. Bedre forutsigbarhet for opplevelse og tilbud for brukere og operatør, da risiko for vind i mindre grad vil påvirke tilbud og muligheter. Fordelene med å gi dispensasjon anses derfor som lang flere og bedre enn ulempene ved å gi dispensasjon.

### Blir hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?

Reguleringsplan 1515 angir konkret hvor skitrekk og skianlegg skal plasseres, og regulerer området for øvrig til friluftsområde. Bakgrunnen for at skitrekkene og skianleggenes plassering er angitt så konkret er blant annet å styre terrenginngrepene innenfor planområdet, og sikre at arealet på sommerstid kan benyttes som utmarksbeite. Planen legger opp til at fjellet skal kunne benyttes til skianlegg, men ivaretar også i stor grad hvilke arealer som skal bestå av hensyn til natur og friluftsliv.

Etter kommunens vurdering kan ikke bestemmelsen anses å bli vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon for endret plassering av skitrekkene. Det vises til at avvikene fra reguleringsplanen er begrensede, og knytter seg direkte til en mer hensiktsmessig løsning for skianlegget med færre terrenginngrep når bunnstasjonen for «Stolheis 2» plasseres nærmere toppstasjonen til «Stolheis 1». Kommunen kan ikke se at de nye plasseringene vil medføre større terrenginngrep enn tidligere situasjon, og heller ikke at det vil ha noen negativ virkning for at arealet på sommerstid skal kunne benyttes som beiteområde.

Etter kommunens vurdering vil ikke tiltaket vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen eller lovens formål. Det første vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

### Er fordelene klart større enn ulempene?

Det andre vilkåret som må være oppfylt er at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Etter kommunens syn innebærer de endrede plasseringene av skitrekk for Stolheis 1 og 2 viktige fordelar. I gjeldene plan er toppstasjon for «Stolheis 1» og bunnstasjon for «Stolheis 2» plassert med

relativt stor avstand, og endringer åpner for at disse plasseres nærmere hverandre. Når det føres opp et skianlegg bør det sikres at utformingen blir best mulig, med tanke på hvordan skiløperne beveger seg gjennom anlegget. Den nye plasseringen medfører færre inngrep i naturen, da skitrafikken samles fremfor å deles opp slik planen legger opp til. Den omsøkte plasseringen er også bedre egnet med tanke på vær og vind, og sikrer en bedre flyt og sammenheng i skianlegget enn regulert situasjon, hvor avstanden er større. Det anses som positivt at det er mulig å oppnå disse fordelene ved en begrenset justering av skitrekkene.

Kommunen ser få ulemper ved at dispensasjon gis i dette tilfellet. En generell ulempe med å gi dispensasjon er at den vil kunne undergrave planer som informasjons og beslutningsgrunnlag. I denne konkrete saken kan denne ulempen ileses mindre vekt, da dispensasjonen kun innebærer en begrenset endring av underliggende plan. Med tanke på at endringen medfører færre inngrep i naturen når skitrafikken justeres, og plasseringen er bedre egnet med tanke på vær, vind og driftens av anlegget for øvrig, vurderer kommunen at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Etter kommunens vurdering er fordelene ved dispensasjonen klart større enn ulempene. Det andre vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

#### Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon

Selv om vilkårene i andre ledd er oppfylt, vil det være opp til kommunens skjønn om dispensasjon skal gis, jf. ordlyden «kan» i første ledd.

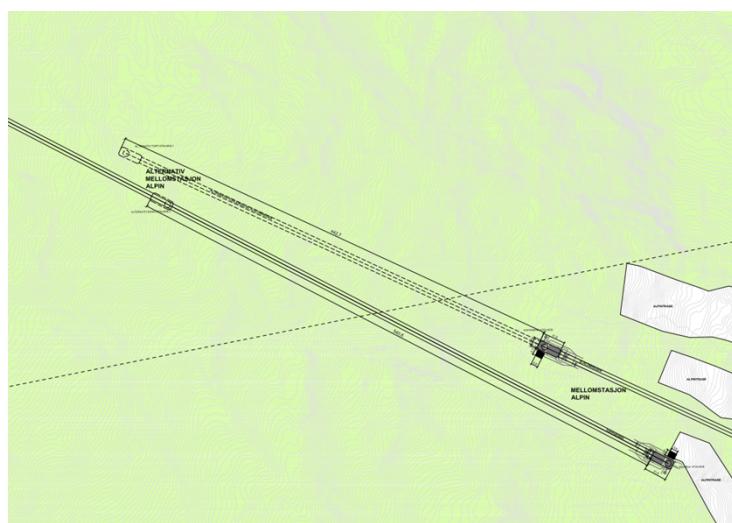
Kommunen vurderer at dispensasjon kan gis i dette tilfellet. Det vises til dispensasjonsadgangens funksjon som «sikkerhetsventil», for å sikre en viss grad av fleksibilitet. Selv om planen fravikes er det kun i et begrenset omfang, hvor skitrekkene flyttes nærmere hverandre for å sikre en bedre flyt i det regulerte skianlegget.

#### Konklusjon

Vilkårene er oppfylt, og kommunen gir dispensasjon.

### 3. Dispensasjon fra formålet «friluftsområde» for plassering av stolheis 1 og 2.

Tiltaket er betinget av dispensasjon fra arealformålet «friluftsområde» i reguleringsplan 1515 for justert plassering av skitrekkene Stolheis 1 og 2 med tilhørende mellomstasjoner og nedfarter.



#### Grunnlag for dispensasjon

Etter pbl. § 19-2 første ledd «kan» kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt etter plan- og bygnings-loven, når vilkårene i andre ledd er oppfylt:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom 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.»*

Dersom begge vilkårene i andre ledd er oppfylt, gir altså første ledd kommunen mulighet, men ikke plikt, til å gi dispensasjon, jf. ordlyden «kan». Det betyr at ingen har krav på dispensasjon.

#### Søkers begrunnelse for dispensasjon

Det er ønskelig å forlenge «Stolheis 1» og redusere lengden på «Stolheis 2». Det er også ønskelig å plassere bunnstasjonen for «Stolheis 2», nærmere toppstasjonen til «Stolheis 1» enn det plan 1515 legger til rette for. Øvre del av «Stolheis 2» ligger i et vindutsatt område, og heisen vil måtte stenges på dager med mye vind. «Stolheis 1» og nedre del av «Stolheis 2» ligger i områder som er godt skjermet for vind. Ved å flytte mellomstasjonen høyere opp, vil man sikre større områder for skikjøring på vindutsatte dager. I gjeldende plan 1515 er topp «Stolheis 1» og bunn «Stolheis 2» plassert med relativt stor avstand. Det er ønskelig med større nærhet mellom disse to punktene av hensyn, drift, opplevelse, etablering infrastruktur, inngrep/påvirkning natur og kommersielle muligheter. Dispensasjonen vil muliggjøre og tilrettelegge for større fleksibilitet slik at disse effektene kan oppnås. Dispensasjonen vil medføre etablering av toppstasjon «Stolheis 1» innenfor/ på område avsatt til skianlegg/ alpint samt deler av bunnstasjon for «Stolheis 2» vil bli etablert på område avsatt til skianlegg/ alpint. Den totale mengden av heis-infrastruktur som master, og topp/bunn stasjoner vil være uendret. Det vil derimot legge til rette for mer effektiv bruk av etablerte strukturer og funksjoner, samt øke mulighetene for sambruk av arealer tilknyttet de to stasjonene.

Justeringen vil i liten grad ha noen negative effekter. Den visuelle opplevelsen av fjellet vil kunne påvirkes noe, men landskapsrommet og situasjonen ved endringen er relativt lik, samt den økte avstanden vil kompensere noe for at området flyttes «høyere i fjellet». Fordelene vil bla være hensyn bedre drift, og opplevelse av flyt og sammenheng mellom de to punktene for gjestene. Bedre muligheter for etablering kommersielle tilbud og servicefunksjoner. Reduserte inngrep/påvirkning på natur. Bedre tilbud for skikjørere på vindutsatte dager. Bedre forutsigbarhet for opplevelse og tilbud for brukere og operatør, da risiko for vind i mindre grad vil påvirke tilbud og muligheter. Fordelene med å gi dispensasjon anses derfor som lang flere og bedre enn ulempene ved å gi dispensasjon.

#### Blir hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?

Hensynet bak arealformålet «friluftsområde» i reguleringsplan 1515 er å bevare arealet som naturområde, som kan benyttes til skisport, friluftsliv, reindrift og tradisjonell landbruksvirksomhet. Friluftsområdet skiller seg fra skianlegget for øvrig, da det er angitt på plankartet hvor skitrekk og skianlegg kan anlegges.

Etter kommunens vurdering kan ikke arealformålet anses å bli vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon for endret plassering av Stolheis 1 og 2. Det vises til at avvikene fra reguleringsplanen er begrensete, og at skitrekkene fortsatt plasseres i umiddelbar nærhet til regulerte skianlegg. Endringen gir en mer hensiktsmessig løsning for skianlegget med færre terrengeingrep. Kommunen kan ikke se at de nye plasseringene vil vanskeliggjøre bruken av arealet i tråd med formålet i særlig grad.

Etter kommunens vurdering vil ikke tiltaket vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen eller lovens formål. Det første vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

#### Er fordelene klart større enn ulempene?

Det andre vilkåret som må være oppfylt er at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Etter kommunens syn innebærer de endrede plasseringene av skitrekk for Stolheis 1 og 2 viktige fordelar. I gjeldene plan er toppstasjon for «Stolheis 1» og bunnstasjon for «Stolheis 2» plassert med relativt stor avstand, og endringer åpner for at disse plasseres nærmere hverandre. Når det føres opp et skianlegg bør det sikres at utforminga blir best mulig, med tanke på hvordan skiløperne beveger seg gjennom anlegget. Den nye plasseringen medfører færre inngrep i naturen, da skitrafikken samlas fremfor å deles opp slik planen legger opp til. Den omsøkte plasseringen er også bedre egnet med tanke på vær og vind, og sikrer en bedre flyt og sammenheng i skianlegget enn regulert situasjon hvor avstanden er større. Det anses som positivt at det er mulig å oppnå disse fordelene ved en begrenset justering av skitrekkene.

Kommunen ser få ulepper ved at dispensasjon gis i dette tilfellet. En generell ulempa med å gi dispensasjon er at den vil kunne undergrave planer som informasjons og beslutningsgrunnlag. I denne

konkrete saken kan denne ulempen ileses mindre vekt, da dispensasjonen kun innebærer en begrenset endring av underliggende plan. Med tanke på at endringen medfører færre inngrep i naturen når skitrafikken justeres, og plasseringen er bedre egnet med tanke på vær, vind og driften av anlegget for øvrig, vurderer kommunen at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Etter kommunens vurdering er fordelene ved dispensasjonen klart større enn ulempene. Det andre vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

#### Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon

Selv om vilkårene i andre ledd er oppfylt, vil det være opp til kommunens skjønn om dispensasjon skal gis, jf. ordlyden «kan» i første ledd.

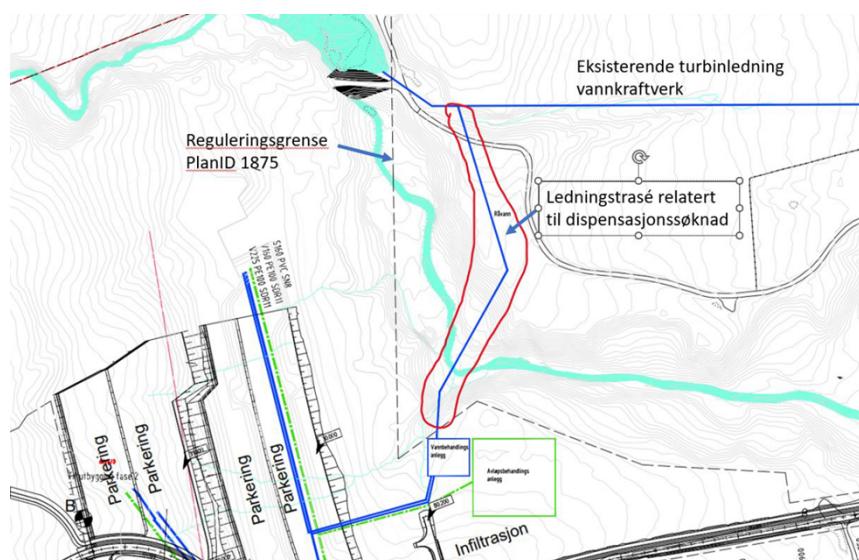
Kommunen vurderer at dispensasjon kan gis i dette tilfellet. Det vises til dispensasjonsadgangens funksjon som «sikkerhetsventil», for å sikre en viss grad av fleksibilitet. Selv om planen fravikes er det kun i et begrenset omfang, hvor skitrekkene flyttes nærmere hverandre for å sikre en bedre flyt i det regulerte skianlegget.

#### Konklusjon

Vilkårene er oppfylt, og kommunen gir dispensasjon.

#### 4. Dispensasjon fra arealformål LNFR for etablering av nedgravd vannledning.

Tiltaket er betinget av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2017-2026 (heretter KPA). Det søkes om å etablere en vannledning som vist på kartet under. Tiltaket er i strid med KPA, da det plasseres på areal som er regulert til landbruk-, natur-, friluft- og reindriftsformål (LNFR).



#### Grunnlag for dispensasjon

Etter pbl. § 19-2 første ledd «kan» kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt etter plan- og bygnings-loven, når vilkårene i andre ledd er oppfylt:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom 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.»*

Dersom begge vilkårene i andre ledd er oppfylt, gir altså første ledd kommunen mulighet, men ikke plikt, til å gi dispensasjon, jf. ordlyden «kan». Det betyr at ingen har krav på dispensasjon.

#### Søkers begrunnelse for dispensasjon

Det vises til at alternativ trasé og tiltak vil være å ta ut vann direkte fra dammen, med gravearbeider tilknyttet demningen og nærliggende arealer. Risikoen tilknyttet arbeider i og ved demning anses som langt større enn å utføre tiltak som knytter seg direkte på eksisterende ledning fra damanlegget.

Konsekvensene for vannkvalitet i dam samt påvirkningen av gravearbeidet og endring av vannstand og vannkvalitet vil være mer negativt enn påkobling til eksisterende ledning, hvilket i liten grad påvirker vann og vannkvalitet i eksisterende damanlegg. Det er i forbindelse med tilsvarende tiltak ytret ønske fra NVE om å unngå inngrep i tilknytning demning. Det er derfor etablert en alternativ trasé som gir bedre, tryggere og en totalt sett bedre løsning. Hensikten med LNFR området og formålet er å sikre natur, rekreasjon og friluftsliv. Etableringen av vannledningen medfører et lite inngrep som vil revegeteres og med tiden etterlate ubetydelige spor. Tiltaket synes derfor i liten grad å være i konflikt med gjeldende arealformål. Fordelene med å gi dispensasjon anses derfor som lang bedre enn ulempene.

I VAO-notat av 01.02.2023 og kulturminnenotat av 20.10.2023 er det angitt at vannledningen vil bli sikret, og elvebunn reetablert umiddelbart, for å minimere ulepper nedstrøms, samt økologisk påvirkning. Vannledningen vil ha en dimensjon på Ø225 mm i traseen, og dermed et borehull på Ø300 mm.

#### Blir hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt?

Hensikten med å avsette areal til landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsformål (LNFR) er å sikre grunnlaget for landbruk og reindrift, samt bidra til forvaltningen av friluftsområder og naturmangfold. Bestemmelsen gjør det mulig for kommunen å sikre dyrket mark og beiteområder i utmark til fremtidig matproduksjon, gode frilufts- og grøntområder for nåværende og framtidige generasjoner, samt tilstrekkelig tilgjengelig areal til beiteområder, trekkleier og kalvingsområder til bruk i reindrifta. For å sikre disse hensynene er det avgjørende at LNFR-områder forblir ubebygd, og bare bebygges i tilknytning til landbruk og reindrift.

Kommunen vurderer at hensynene bak arealformålet LNFR ikke kan anses å bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. Det vises til at vannledningen skal graves ned i grunnen, og overflaten revegeteres, slik at det vil være mulig å benytte arealet i tråd med LNFR-formålet igjen etter relativt kort tid. Når planområdet bebygges til skianlegg, i tråd med vedtatt reguleringsplan, vil arealet vannledningen plasseres under uansett være lite egnet til aktivt landbruk. Arealet er imidlertid godt egnet til å kunne nytes av allmennheten til natur- og friluftsformål, samt være egnet som beiteområde og kalvingsområde i tråd med reindriftshensyn. Det vil være naturlig å fortsette å benytte arealet på samme måte som tidligere, og ivareta hensynene, ettersom tiltaket kun plasseres under bakken.

Etter kommunens vurdering vil ikke tiltaket vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen eller lovens formål. Det første vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

#### Er fordelene klart større enn ulempene?

Det andre vilkåret som må være oppfylt er at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Vannledningen vil i seg selv innebære klare og viktige fordelar, da den vil levere vann til skianlegget på en hygienisk og hensiktsmessig måte. Tiltaket og plasseringen ble vurdert under planarbeidet, og er i tråd med VAO-planen som ble vedtatt sammen med reguleringsplan 1875. Det er fordelaktig å velge en løsning som er vurdert gjennom en reguleringsplanprosess. Alternativene, som eksempelvis tidligere vurdert løsning med tilkobling til Eidskjosen sitt vann og avløp via sjøledninger, innebærer betydelig større inngrep i området rundt skianlegget. Søker har vist til at formålet med å regulere arealet til LNFR er å sikre natur, rekreasjon og friluftsliv, og at etablering av vannledningen medfører et lite inngrep som etter kort tid vil revegeteres og kun etterlate ubetydelige spor. Det legges stor vekt på at fordelene med vannledningen oppnås, samtidig som arealet i hovedsak fortsatt vil kunne benyttes i tråd med arealformålet.

Kommunen ser få ulepper ved at dispensasjon gis i dette tilfellet. En generell ulempa med å gi dispensasjon er at den vil kunne undergrave planer som informasjons og beslutningsgrunnlag. I denne konkrete saken kan denne ulempen ileses mindre vekt, da det i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen er tatt konkret stilling til vannledningen, og dens plassering gjennom godkjent VAO-notat og plangodkjenning fra Mattilsynet. Ulempen det innebærer å bebygge et LNFR-område er for øvrig at dette setter begrensninger for bruk av arealet. Som vurdert over vil tiltaket i liten grad tilsidesette allmennhetens og reindriftens muligheter til å benytte arealet i tråd med formålet, da vannledningen graves ned under jorden.

Etter kommunens vurdering er fordelene ved dispensasjonen klart større enn ulempene. Det andre vilkåret for dispensasjon er oppfylt.

#### Vurdering av om kommunen kan gi dispensasjon

Selv om vilkårene i andre ledd er oppfylt, vil det være opp til kommunens skjønn om dispensasjon skal gis, jf. ordlyden «kan» i første ledd.

Kommunen vurderer at dispensasjon kan gis i dette tilfellet. Det vises til dispensasjonsadgangens funksjon som «sikkerhetsventil», for å sikre en viss grad av fleksibilitet. Selv om planen fravikes er det kun i et begrenset omfang i umiddelbar nærhet til skianlegget, og arealet vil etter kort tid kunne benyttes som tidligere i tråd med LNFR-formålet. Det er etter kommunens vurdering hensiktsmessig å velge løsningen som ble godkjent under utarbeidelsen av reguleringsplan 1875.

#### Konklusjon

Vilkårene er oppfylt, og kommunen gir dispensasjon.

#### Samlet vurdering – flere dispensasjoner i samme byggesak:

Når det søkes om flere dispensasjoner i samme byggesak er det naturlig å også gjøre en vurdering av disse i sammenheng.

Etter kommunens vurdering kan dispensasjonene gis. Det vises til at tre av dispensasjonene gjelder justeringer av plassering av heistraseer. Heistraseenes plassering er angitt nøyaktig på plankartet, og ved nærmere detaljprosjeftering er det oppdaget at enkelte justeringer på denne vil lage en mer hensiktsmessig løsning for drift og bruk av anlegget, samt mindre påvirkning på natur. Kommunen viser til at adgangen til å gi dispensasjon er begrunnet med behovet for en viss fleksibilitet i saksbehandlingen. Ettersom justeringene er begrensede, og innebærer fordeler både for bruk av skianlegget og ivaretakelse av naturen, fremstår det som hensiktsmessig å benytte dispensasjonsadgangen fremfor å stille krav om endring av- eller ny reguleringsplan. Når det gjelder vannledningen plasseres denne i umiddelbar nærhet til planområdet, og graves ned slik at den i liten grad påvirker det overliggende arealformålet LNFR. Etter kommunens syn vil ikke dispensasjonene samlet sett innebære at planene undergraves som informasjons- og beslutningsgrunnlag i særlig grad.

Kommunen vurderer at dispensasjonene kan gis i dette tilfellet.

#### Konklusjon

Tiltaket godkjennes.

## Viktige opplysninger

### Forurensning fra bygg- og anleggsarbeid

Det skal fokuseres på forebyggende tiltak mot forurensing i forbindelse med byggetiltaket, og under hele anleggsperioden, jf. TEK17 kapittel 9. Forurensning av veg skal unngås.

### Om tillatelsen

Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av klageinstansen, påhviler den ansvarlige. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

### Ferdigattest

Bygesaken skal avsluttes med ferdigattest. Denne gis av kommunen etter søknad, jf. pbl § 21-10, jf. SAK10 § 8-1. Eventuell sluttrapport for faktisk håndtering av avfall med tilhørende dokumentasjon skal vedlegges anmodning om ferdigattest, jf. TEK17 § 9-9 og SAK10 § 8-1, 4. ledd.

### Tilsyn

Kommunen skal føre tilsyn i bygesaker, jf. pbl. § 25-1. Tilsyn må påregnes i alle bygesaker og kan skje enten etter varsel eller ved uannmeldt besøk på byggeplass. Kommunen kan føre tilsyn når som helst i løpet av bygesaken og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

### Gebyr

Vi tar gebyr for vår saksbehandling. Gebyret er fastsatt av kommunestyret og du finner oversikt i [gebyrregulativet](#). Vi sender faktura til tiltakshaver.

Pkt.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
4.1.5	Byggesaksgebyr etter medgått tid, per time	102	Kr. 1 800	Kr. 183 600
			<b>SUM</b>	<b>Kr. 183 600</b>

Faktura sendes tiltakshaver:

#### FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

**Navn:** ARCTIC CENTER AS  
**Adresse:** Postboks 666, 9257 TROMSØ  
**Organisasjonsnummer:** 944394680  
**Bestiller referanse:** Arctic Center Rammesøknad 1, IHUGA  
**Fakturareferanser:** Arctic Center Rammesøknad 1  
**Prosjektnummer:** 2114

Faktura på papir