

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-22/00400-25	Thea Solvoll Liahjell +47 94804760	22.03.2023

Anmodning om uttalelse til etablering av skianlegget «Arctic Center»

Ansvarlig søker: IHUGA AS
Tiltakshaver: ARCTIC CENTER AS

Vedlagt følger 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 består av flere planlagte tiltak, samt totalt 12 dispensasjoner fra gjeldene arealplaner for eiendommene.

Det er redegjort nærmere for planforholdene, tiltakene og dispensasjonene i de ulike punktene under, samt i vedleggene til dette oversendelsesbrevet. Det vises spesielt til vedlegg 2 – Rammesøknad, hvor søker har redegjort for de ulike tiltakene og begrunnet dispensasjonssøknadene.

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).

Ifølge kommuneplanens arealdel (heretter KPA) er området underlagt hensynszone 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:

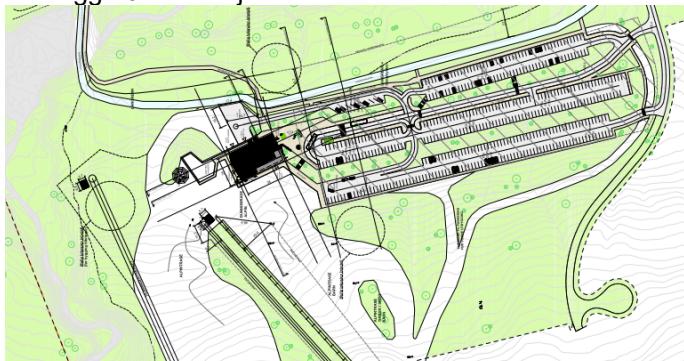
1. Parkeringsanlegg og trafikal forplass.
2. Vei og tekniske anlegg.
3. Velkomstsenter.
4. Toppkafé.
5. Skiheis T1, T2, T4, T5, T6 og T7, samt tilhørende heishus og nedfarter.
6. Terrenginngrep.
7. Etablering av løsning for vann og avløp.

Nærmere beskrivelse av de ulike tiltakene:

2.1 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. For situasjonskart og nærmere beskrivelse av tiltakene vises det til vedlegg 4, 6, 8, 10, 13, 16 og 33.

Vedlegg 10 - Situasjonskart oversikt bunn:



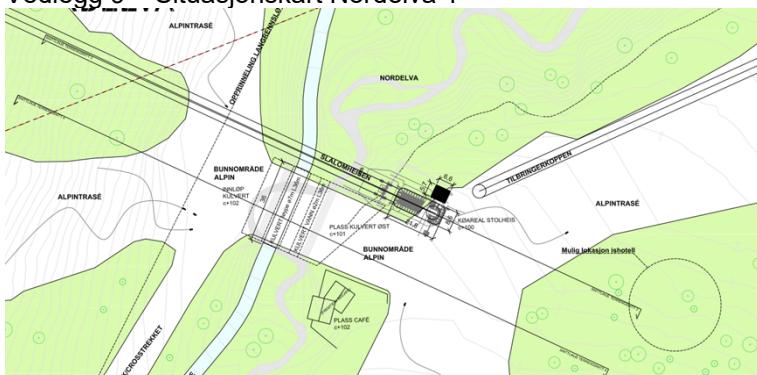
2.2 Veier og tekniske anlegg:

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 avklares fortløpende.

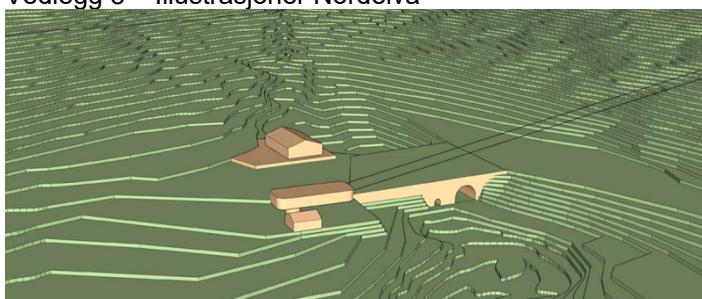
Veier mv: Det er søkt om tillatelse til etablering av diverse veier. Det søkes om etablering av veier inn til parkeringsområdet, samt internveier i parkeringsområdet. Plassering av parkeringsområdet er beskrevet i punkt 2.1. Videre søkes det om etablering av snuplass/vendehammer tilknyttet varelevering og avfallshenting til velkomstcenter innenfor reguleringsformålet BSA2 i plan 1875 og etablering av gang- og sykkeltrase innenfor felt GAA2 (o_GF1, o_GF2, o_GF3, o_GF4 og o_GF5), regulert til grønnstruktur/snødeponi i plan 1875. Det vises til dispensasjoner tilknyttet «område 4» i punkt 3 under.

Krysning Nordelva: Det søkes om etablering av én kulvert for elv og én for langrennsløype der alpinanlegget krysser Nordelva. Begge kulverter vil ha en lengde på ca. 35 meter. Det vises til vedlegg 3, 7, 9, 38-39, 43, 45 for nærmere beskrivelse av tiltaket, samt til dispensasjoner tilknyttet «område 3» i punkt 3 under.

Vedlegg 9 – Situasjonskart Nordelva 1



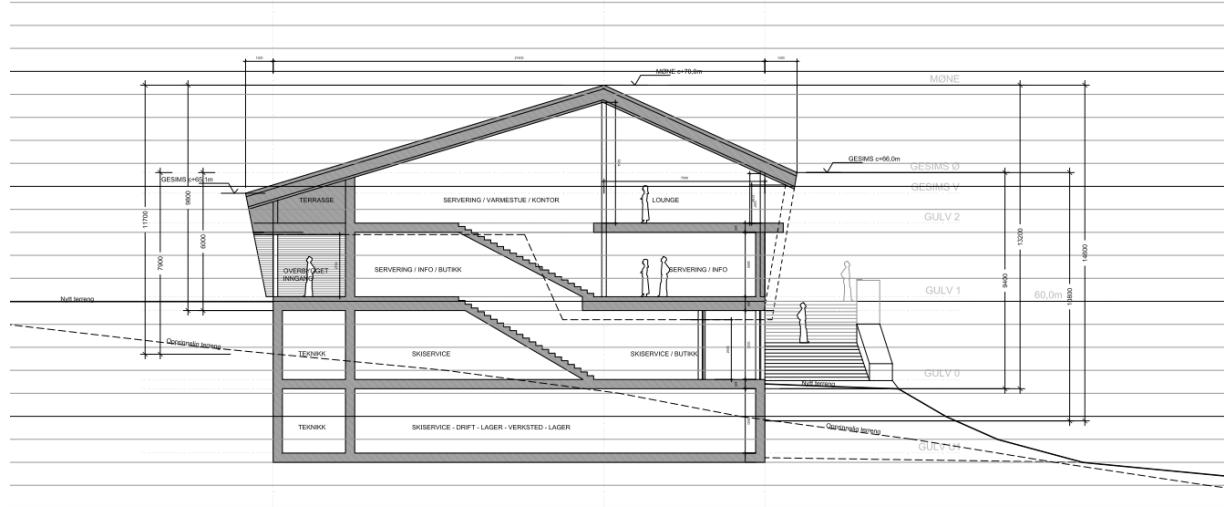
Vedlegg 3 – Illustrasjoner Nordelva



2.3 Velkomstsenter:

Velkomstsenter søkes plassert ved bunnen av skianlegget og skiheisene, innenfor felt f_BFT1 i plan 1875. Tiltaket er i tråd med bestemmelsene for feltet. For situasjonskart og tegninger av velkomstsenteret vises det til vedlegg 4, 10, 16, 21-24, 28-32, og 46-60.

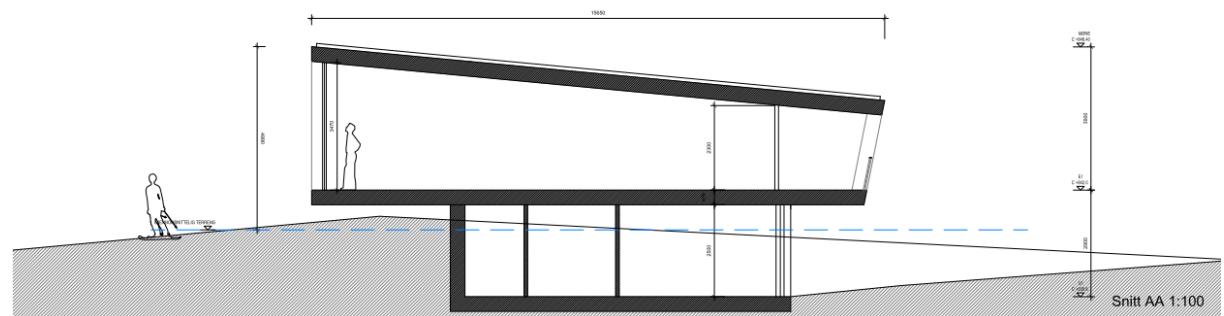
Vedlegg 47 – Arctic Center velkomstsenter snitt 2:



2.4 Toppkafé:

Toppkafé søkes plassert innenfor felt T2 i plan 1515, og skal være tilknyttet toppstasjonen for stolheis 2. Bygningen er regulert gjennom plan 1515 kapittel III punkt 1.2. For situasjonskart og tegninger av tiltaket vises det til vedlegg 12, 18, 19, 25 og 37. Det vises også til dispensasjon tilknyttet «område 1» i punkt 3.

Vedlegg 19 – Arctic Center toppkafé fasade vest og øst:



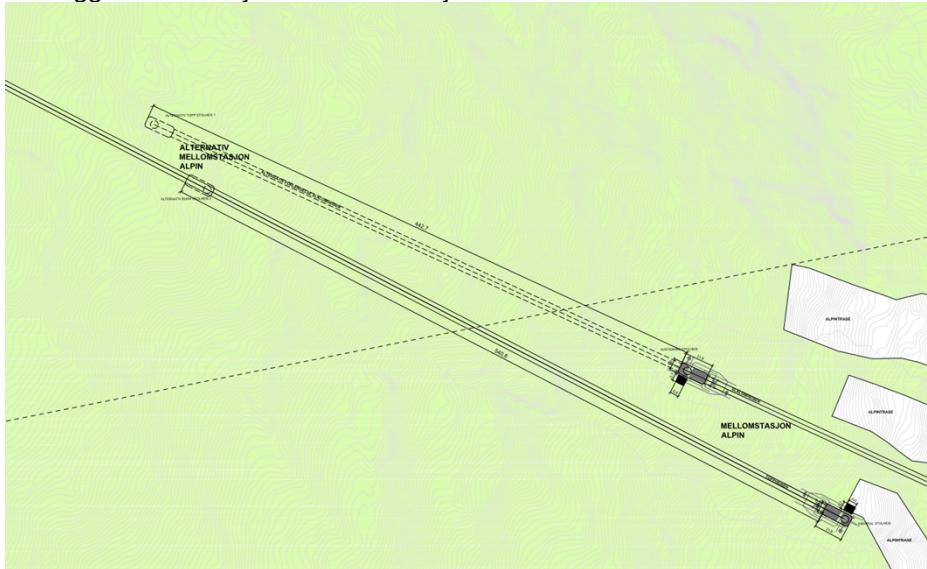
2.5 Skiheis T1, T2, T4, T5, T6 og T7, samt tilhørende heishus og nedfarter:

Det søkes om tillatelse til etablering av totalt seks skiheiser, T1, T2, T4, T5, T6 og T7 med 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.

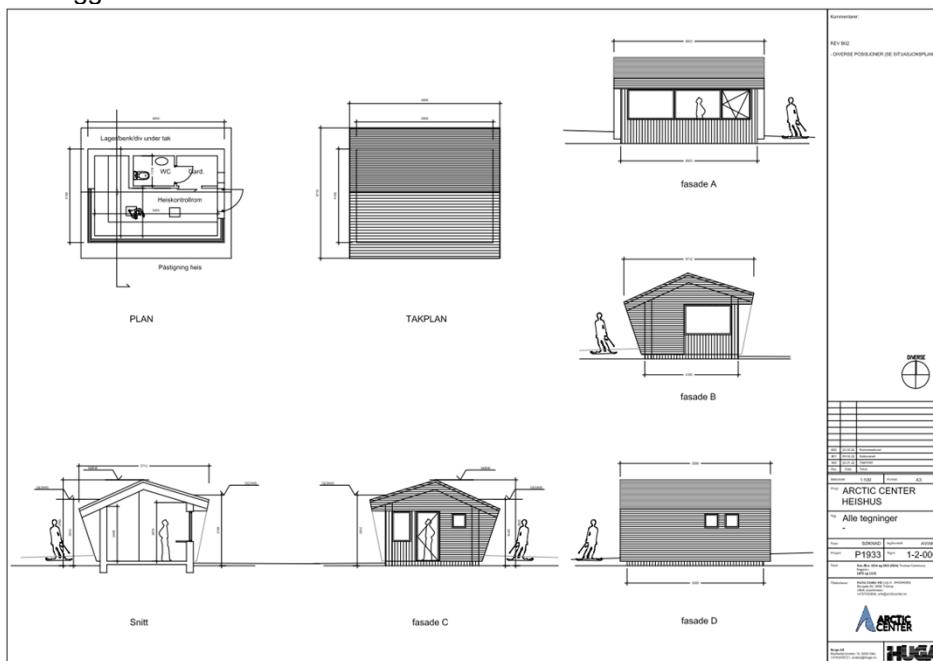
T1, T2, T3 og T5 ligger i sin helhet innenfor plan 1875, mens nedre del og bunnstasjon for Stolheis 1 ligger innenfor plan 1875. Øvrig del av Stolheis 1, heismaster, toppstasjon og tilhørende teknikk ligger innenfor plan 1515. Stolheis 2 ligger utelukkende innenfor plan 1515.

For situasjonskart og tegninger av de ulike heisene med tilhørende anlegg vises det til vedlegg 8-14, 16, 20, 26-27, 34-37 og 44. Det er søkt om flere dispensasjoner tilknyttet skiheisene med tilhørende anlegg og nedfarter. Det vises til dispensasjoner for «område 3» i punkt 3 under.

Vedlegg 14 – Situasjonskart midtstasjon



Vedlegg 20 – Arctic Center heishus



2.6 Terrenginngrep

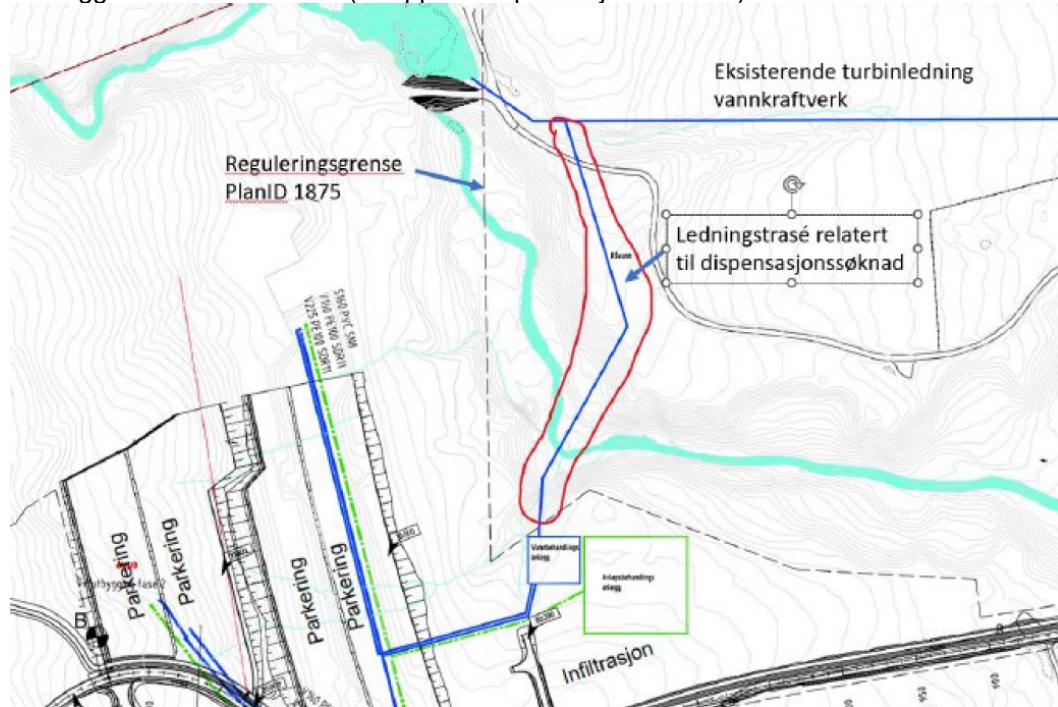
Det søkes om tillatelse til større terrenginngrep innenfor tre områder:

- Terrenginngrep ved krysningen av Nordelva, hvor bunnstasjonen til Stolhei 1 er planlagt plassert. Det søkes om inngrep knyttet til etablering av kulvert for elv og skiløpere, samt andre terengendringer på oversiden av krysningen og rundt bunnstasjonen.
- Terrenginngrep rundt velkomstsenteret ved forplassen, skitorget og vareleveringsområdet. Området hvor tiltakene søkes plassert ligger bratt terren, med opp mot 6 meter høydeforskjell der velkomstsenteret søkes oppført.
- Terrenginngrep i arealet regulert til parkering i plan 1875. Området hvor tiltakene søkes plassert ligger bratt terren, med opp mot 3 meter høydeforskjell der parkeringsarealet søkes oppført.

2.7 Etablering av 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. Det vises til dispensasjoner for «område 4» i punkt 3.

Vedlegg 2 – Rammesøknad (utklipp fra dispensasjonssøknad)



3. Dispensasjoner

Det søkes om totalt 12 dispensasjoner. Dispensasjonene knytter seg til de fire ulike områdene som er angitt på situasjonskartet under, med unntak av to dispensasjoner som knytter seg til dokumentasjonskravene i reguleringsplan 1875.

Dispensasjoner tilknyttet område 1:

- Dispensasjon fra plan 1515 kapittel III punkt 1.2 bokstav b) for overskridelse av utnyttingsgrad.

Dispensasjoner tilknyttet område 2:

- Dispensasjon fra plan 1515 arealformål «friluftsområde» for plassering av stolhei 1 og 2.
- Dispensasjon fra plan 1515 kapittel III punkt 6.1 bokstav a) for plassering av stolhei 1 og 2.

Dispensasjoner tilknyttet område 3:

- Dispensasjon fra plan 1875 kapittel IV punkt 5.2 bokstav a) for plassering av heistraseer.
- Dispensasjon fra plan 1875 kapittel IV punkt 4.1 bokstav b) for etablering av kulvert.
- Dispensasjon fra plan 1875 kapittel IV punkt 4.1 bokstav d) for etablering av kulvert.
- Dispensasjon fra plan 1875 kapittel IV punkt 5.2 bokstav b) for etablering av kulvert.

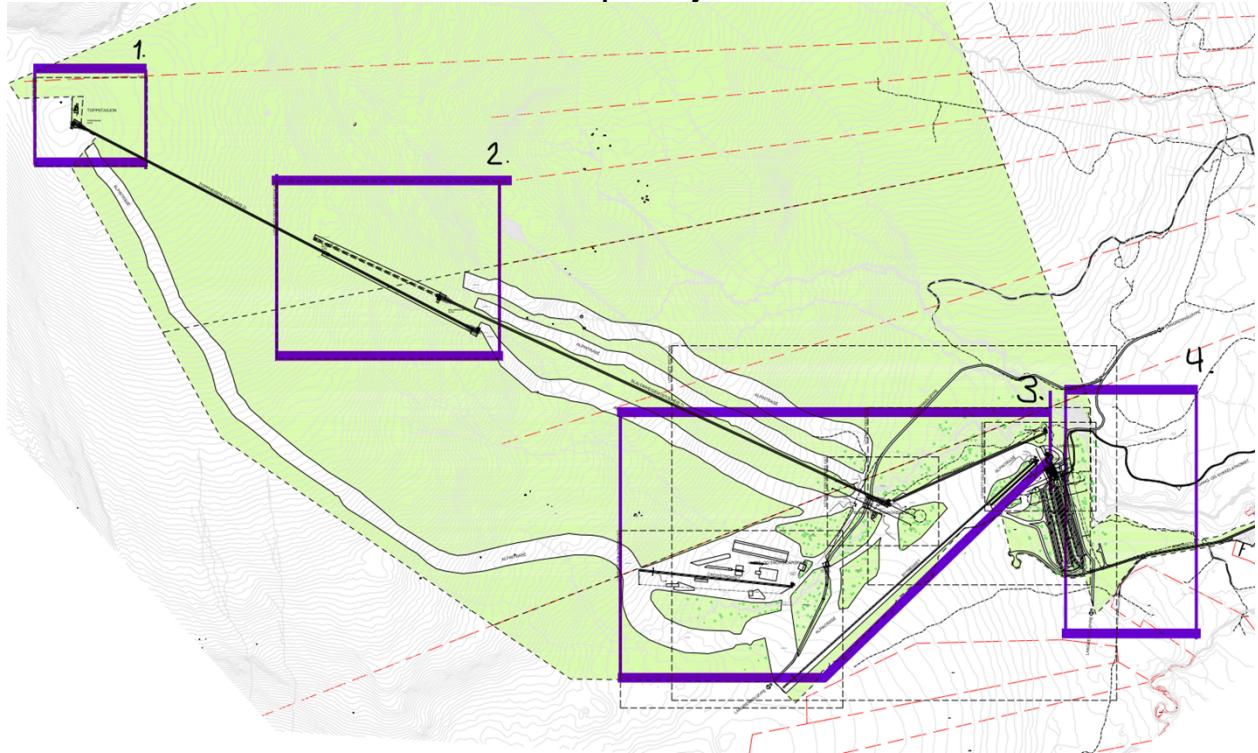
Dispensasjoner tilknyttet område 4:

- Dispensasjon fra plan 1875 arealformål o_BSA2 (skianlegg/skiløypetrase).
- Dispensasjon fra plan 1875 arealformål GAA2/o_GF1, o_GF2, o_GF3, o_GF4 og o_GF5 (grønnstruktur/snødeponi).
- Dispensasjon fra KPA arealformål LNFR for legging av vannledning.

Dispensasjoner tilknyttet dokumentasjonskrav i reguleringsplan:

- Dispensasjon fra plan 1875 kapittel V punkt 1 bokstav g) dokumentasjonskrav.
- Dispensasjon fra plan 1875 kapittel V punkt 1 bokstav h) dokumentasjonskrav.

Oversikt over områdene hvor det søkes om dispensasjon:

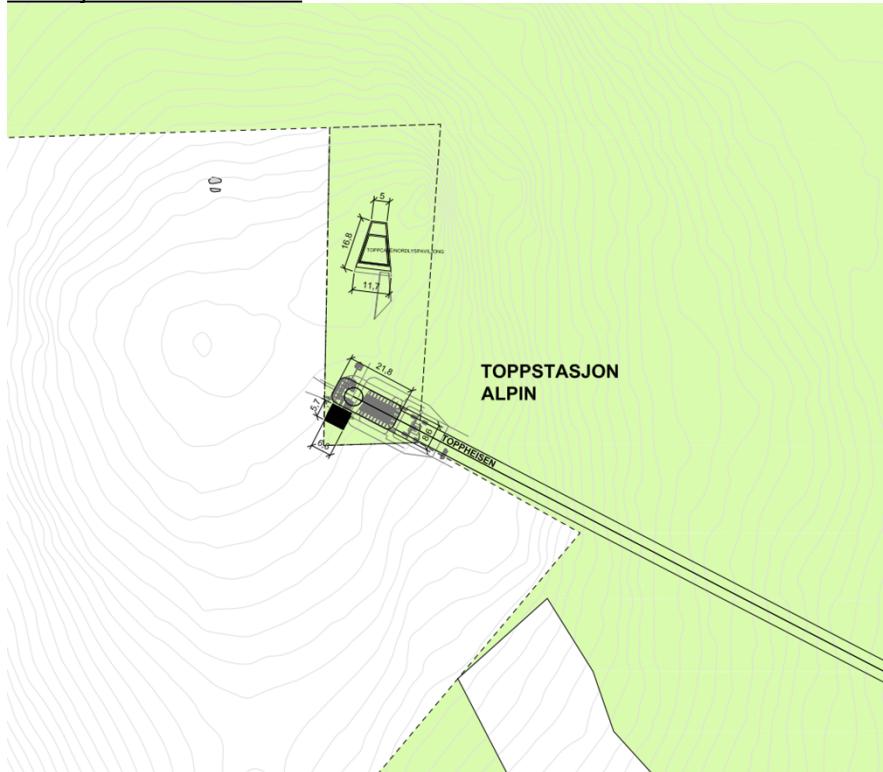


Område 1:

Innenfor område 1 søkes det om følgende dispensasjoner:

- Det søkes om dispensasjon for overskridelse av tillatt utnyttelsesgrad innenfor felt T2 i plan 1515, for å føre opp heishus og toppkafe. Planen angir utnyttelsesgrad ved å fastsette at toppstasjonen skal ha en grunnflate på ca. 100 m². Heishuset og toppkafeen har en samlet grunnflate på 137 m². Det vises til redegjørelse for toppkafe i punkt 2.4 og heishus i punkt 2.5 over.

Situasjonskart område 1:

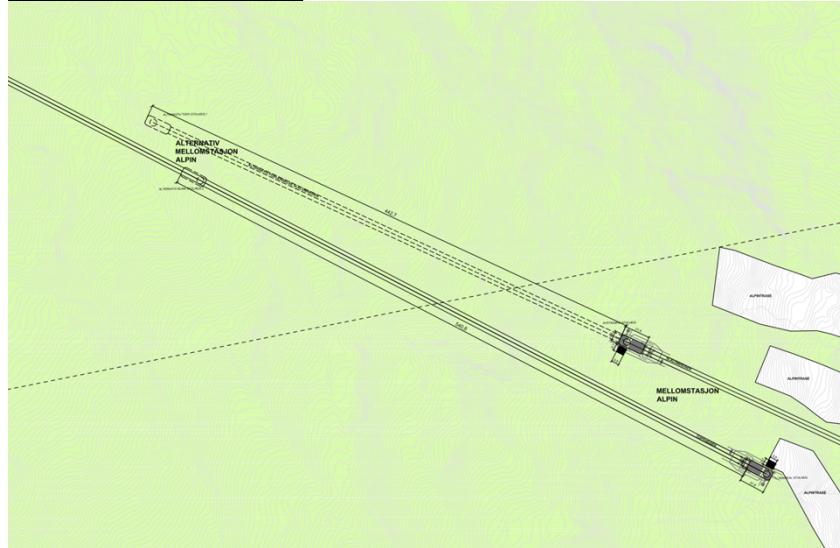


Område 2:

Innenfor område 2 søkes det om følgende dispensasjoner:

- Det søkes om dispensasjon fra arealformålet «friluftsområde» i plan 1515, for plassering av mellomstasjon for stolheis 1 og 2. Mellomstasjonen ønskes plassert høyere opp enn planen tillater. Det vises til vedlegg 14 og 16.
- Det søkes om dispensasjon fra plan 1515 kapittel III punkt 6.1 bokstav a) for plassering av stolheis 1 og 2. Bestemmelsen fastsetter at arealformålet «skitrekk» skal nytties til start- og endestasjoner samt traséer for selve skitrekket, som vist på plankartet. Tiltaket ønskes plassert i strid med denne bestemmelsen, som beskrevet i dispensasjonen over.

Situasjonskart område 2:



Område 3:

Innenfor område 3 søkes det om følgende dispensasjoner:

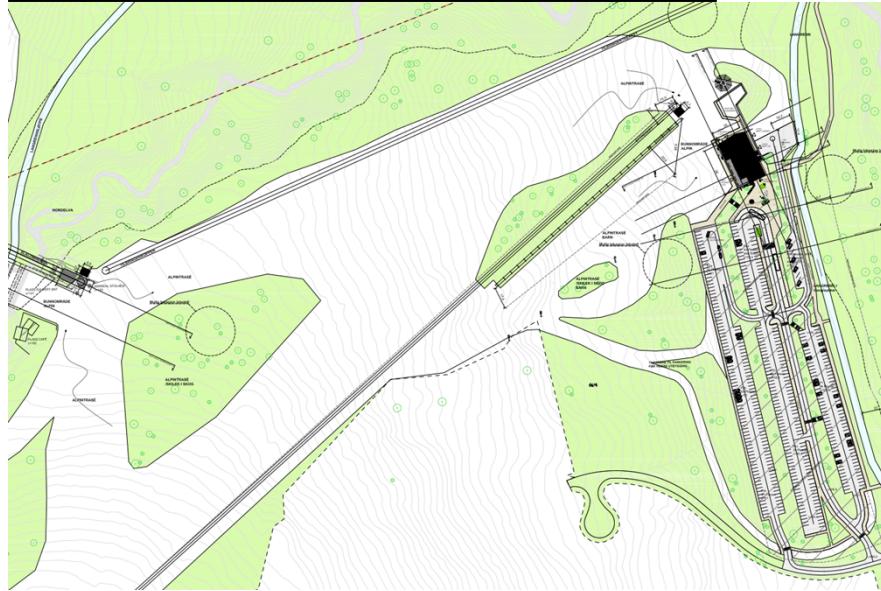
Heistrase for heis T1, T2 og T5:

- Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan 1875 kapittel IV punkt 5.2 bokstav a) for plassering av heistrasé for heis T1 (Bamsebåndet), T2 (Bytrekket) og T5 (Crosstrekket). Bestemmelsen angir rettslig bindende hensynssoner for heistraseene (H410_1, H410_2, H410_3 og H410_4). Heisene vil ha samme retning og arealformål som tidligere, men vil plasseres delvis utenfor hensynssonene. Det vises til beskrivelse av tiltakene i punkt 2.5, samt til vedlegg 11, 13 og 16.

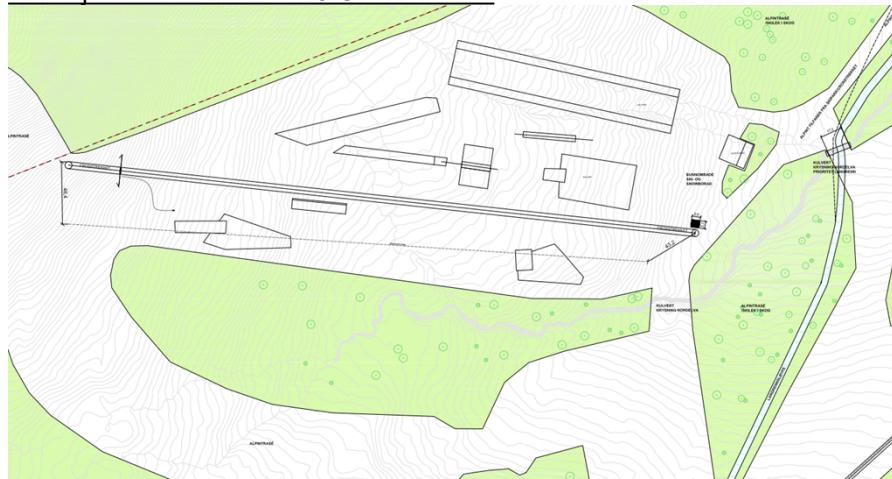
Kulvert over Nordelva (35 meter):

- Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan 1875 kapittel IV punkt 4.1 bokstav b) for etablering av kulvert. Bestemmelsen fastsetter at sammenhengende rør ikke skal overskride 20 meter. Det søkes om etablering av kulvert (én for elv og én for langrennsløype), der alpinanlegget krysser Nordelva. De vil ha en lengde på ca. 35 meter. Det vises til redegjørelse for tiltaket i punkt 2.2.
- Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan 1875 kapittel IV punkt 4.1 bokstav d) for etablering av kulvert. Bestemmelsen fastsetter at det skal benyttes brokonstruksjoner ved krysning av elv innenfor faresone H320_1. Det søkes om etablering av kulvert (én for elv og én for langrennsløype), der alpinanlegget krysser Nordelva. Det vises til redegjørelse av tiltaket i punkt 2.2.
- Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan 1875 kapittel IV punkt 5.2 bokstav b) for etablering av kulvert. Bestemmelsen fastsetter at krysninger av Nordelva i sone H410_7 skal utføres som brukkonstruksjoner. Det vises til redegjørelse av tiltaket i punkt 2.2.

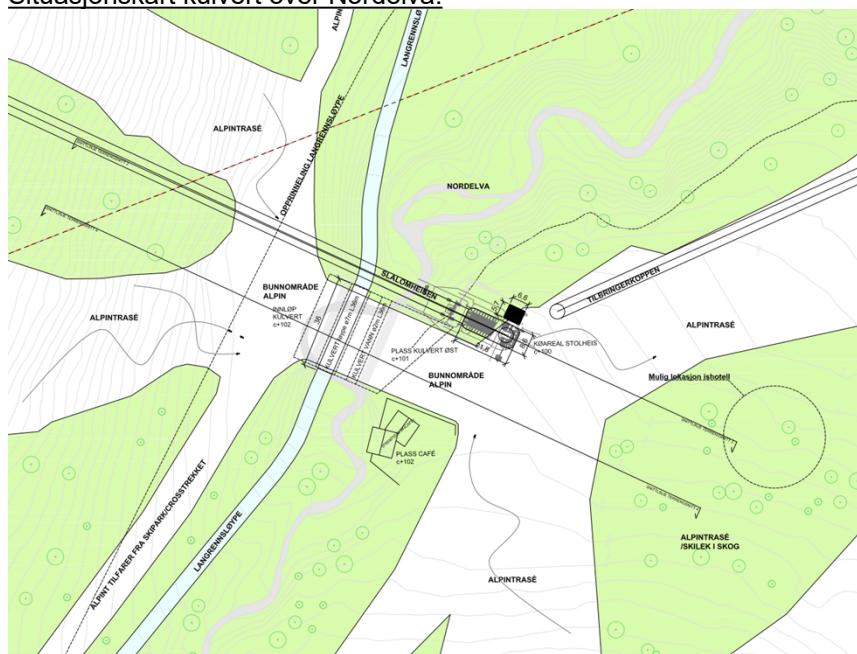
Situasjonskart heistrase T1 (Bamsebånd) og T2 (Bytrekket):



Situasjonskart heistrase T5 Crosstrekket:



Situasjonskart kulvert over Nordelva:

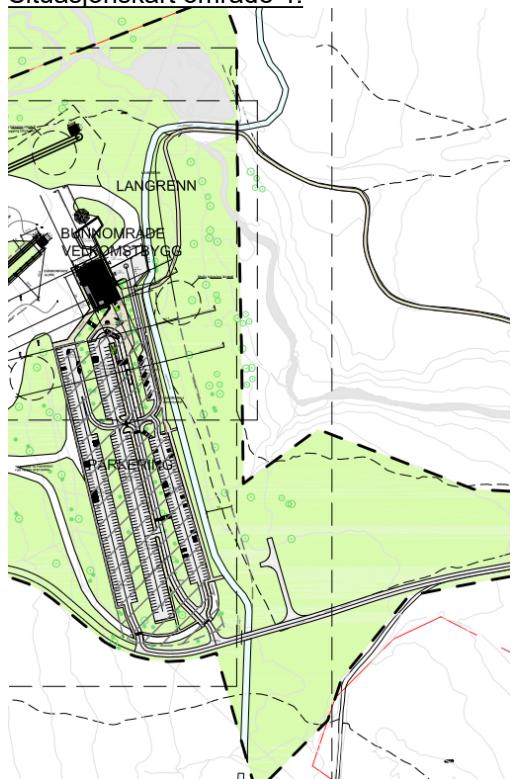


Område 4:

Innenfor område 4 søkes det om følgende dispensasjoner:

- Det søkes om dispensasjon reguleringsformålet BSA2 (område for alpinrase) i plan 1875, for etablering av snuplass/vendehammer tilknyttet varelevering og avfallshenting til velkomstsenter.
- Det søkes om dispensasjon fra arealformålet GAA2 (o_GF1, o_GF2, o_GF3, o_GF4 og o_GF5) grønnstruktur/snødeponi i plan 1875, for etablering av gang- og sykkeltrasé nærmere parkeringsanlegg enn det som følger av reguleringsplanen.
- Det søkes om dispensasjon fra arealformålet LNFR i KPA på eiendom 66/4, for legging av vannledning. Den planlagte vannledningen skal fungere som vannledning for vannforsyning til Arctic Center. Arealet er ikke omfattet av noen reguleringsplan. Det vises til redegjørelse i punkt 2.7.

Situasjonskart område 4:



Dispensasjoner tilknyttet dokumentasjonskrav:

Det søkes om dispensasjon fra følgende dokumentasjonskrav:

- Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan plan 1875 kapittel V punkt 1 bokstav g). Bestemmelsen fastsetter et dokumentasjonskrav om at det ikke kan innvilges rammetillatelse før det foreligger godkjenning fra forurensningsmyndighet etter forurensningsforskriften § 14. Bakgrunnen for søknaden om dispensasjon er at det ikke er mulig å utføre en infiltrasjonstest på denne årstiden. I søknaden oppgis det at dokumentasjonskravet ønskes flyttet til søknad om brukstillatelse, men søker har oppgitt at dette ønskes korrigert, slik at dokumentasjonskravet må være oppfylt før søknad om igangsettingstillatelse.
- Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan plan 1875 kapittel V punkt 1 bokstav h). Bestemmelsen fastsetter et dokumentasjonskrav om at det ikke kan innvilges rammetillatelse før det foreligger godkjenning av søknad om løyve til å etablere privat vann- og avløpsanlegg etter vass- og avløpsanleggslova § 2. I dispensasjonssøknaden oppgis det at dokumentasjonskravet ønskes flyttet til søknad om brukstillatelse, men søker har oppgitt at dette ønskes korrigert, slik at dokumentasjonskravet må være oppfylt før søknad om igangsettingstillatelse.

Relevante vedlegg tilknyttet dispensasjonssøknadene:

Begrunnede dispensasjonssøknader fremgår av: «Vedlegg 2 – Rammesøknad».

Situasjonskart som viser hele området: «Vedlegg 16 – Situasjonskart master».

Situasjonskart område 1: «Vedlegg 12 – Situasjonskart topp».

Situasjonskart område 2: «Vedlegg 14 – Situasjonskart midtstasjon».

Situasjonskart område 3: «Vedlegg 9 – Situasjonskart Nordelva 1», «Vedlegg 11 – Situasjonskart Nordelva 2» og «Vedlegg 13 – Situasjonskart bunn».

For vedlegg tilknyttet de ulike tiltakene vises det til redegjørelsene i punkt 2 over.

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 avgjøre 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

Jacqueline Randles

Seksjonsleder

Seksjon for byutvikling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Søknadsskjema

Vedlegg 2 - Rammesøknad

Vedlegg 3 - Illustrasjoner Nordelva

Vedlegg 4 - Landskapsplan 1

Vedlegg 5 - Landskapsplan 2

Vedlegg 6 - Situasjonskart VA

Vedlegg 7 - Notat kulvert under alpinrase

Vedlegg 8 - Situasjonskart velkomstsenter

Vedlegg 9 - Situasjonskart Nordelva 1

Vedlegg 10 - Situasjonskart oversikt bunn

Vedlegg 11 - Situasjonskart Nordelva 2

Vedlegg 12 - Situasjonskart topp

Vedlegg 13 - Situasjonskart bunnområde

Vedlegg 14 - Situasjonskart midtstasjon

Vedlegg 15 - Rammeplan offentlig samferdsel og grøntanlegg

Vedlegg 16 - Situasjonskart master

Vedlegg 17 - Avkjørselsplan

Vedlegg 18 - Arctic Center toppkafe fasade syd og nord

Vedlegg 19 - Arctic Center toppkafe fasade vest og øst

Vedlegg 20 - Arctic Center heishus

Vedlegg 21 - Arctic Center velkomstbygg fasade syd

Vedlegg 22 - Arctic Center velkomstbygg fasade vest

Vedlegg 23 - Arctic Center velkomstbygg fasade nord

Vedlegg 24 - Arctic Center velkomstbygg fasade øst

Vedlegg 25 - Arctic Center toppkafe plan U1 og E1

Vedlegg 26 - Slalomtrekket 1

Vedlegg 27 - Slalomtrekket 2

Vedlegg 28 - Arctic Center velkomstbygg plan U1

Vedlegg 29 - Arctic Center velkomstbygg plan E1
Vedlegg 30 - Arctic Center velkomstbygg plan U2
Vedlegg 31 - Arctic Center velkomstbygg plan tak
Vedlegg 32 - Arctic Center velkomstbygg plan E2
Vedlegg 33 - Rammeplan parkering
Vedlegg 34 - Crosstrekket 1
Vedlegg 35 - Tilbringern 1
Vedlegg 36 - Bytrekket 1
Vedlegg 37 - Topptrekket
Vedlegg 38 - Kulvert 1
Vedlegg 39 - Kulvert 2
Vedlegg 40 - Rammeplan offentlig samferdsel og grøntanlegg lengdeprofil
Vedlegg 41 - Rammeplan offentlig samferdsel og grøntanlegg normalprofiler
Vedlegg 42 - Rammeplan offentlig samferdsel normalprofil og overbygning
Vedlegg 43 - Kulvert snitt 1
Vedlegg 44 - Slalomtrekket 3
Vedlegg 45 - Kulvert snitt 2
Vedlegg 46 - Arctic Center velkomstbygg snitt 1
Vedlegg 47 - Arctic Center velkomstsenter snitt 2
Vedlegg 48 - Arctic Center velkomstbygg fasader samlet
Vedlegg 49 - Illustrasjon 1
Vedlegg 50 - Illustrasjon 2
Vedlegg 51 - Illustrasjon 3
Vedlegg 52 - Illustrasjon 4
Vedlegg 53 - Illustrasjon 5
Vedlegg 54 - Illustrasjon 6
Vedlegg 55 - Illustrasjon 7
Vedlegg 56 - Illustrasjon 8
Vedlegg 57 - Illustrasjon 9
Vedlegg 58 - Illustrasjon 10
Vedlegg 59 - Illustrasjon 11
Vedlegg 60 - Illustrasjon 12

Mottakere:

STATSFORVALTEREN I TROMS OG FINNMARK
SAMEDIGGI / SAMETINGET
REINBEITEDISTRIKT 14 KVALØY
TROMSØ KOMMUNE BYUTVIKLING, Klima, miljø og landbruk
NTL AVD. 80-02 MATTILSYNET REGION NORD
TROMS OG FINNMARK FYLKESKOMMUNE
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE) REGION NORD
TROMSØ KOMMUNE - VANN OG AVLØP

Kopi til:

ARCTIC CENTER AS
IHUGA AS