

IHUGA AS
Bauneveien 55
1182 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-22/00400-38

Saksbehandler
Thea Solvoll Liahjell
+47 94804760

Dato
12.06.2023

66/4 Straumsvegen 411 m.fl. – Foreløpig tilbakemelding på byggesøknad, samt svar på spørsmål om saksbehandlingsfrist og konsultasjonsplikt

Det vises til deres søknad om etablering av alpinanlegget «Arctic Center» på eiendommene 66/4, 68/3, 68/64, 68/21, 68/15 og 68/7 i Håkøybotn på Kvaløya.

Kommunens foreløpige vurdering av byggesaken

Dere søker om totalt 12 dispensasjoner fra gjeldene arealplaner. Tre dispensasjoner er knyttet til reguleringsplan 1515, åtte dispensasjoner er knyttet til reguleringsplan 1875 og én dispensasjon er knyttet til kommuneplanens arealdel 2017-2026 (heretter KPA). Hovedandelen av dispensasjonene er begrunnet med at eksisterende plangrunnlag ikke gir hensiktsmessige løsninger for etablering og drift av anlegget. Kommunen vurderer at omfanget av dispensasjoner er stort, og vår foreløpige vurdering er at flere av dispensasjonene ikke kan forventes gitt.

Innledningsvis vises det til at noen av dispensasjonene fremstår som mindre justeringer av planene. Det vises eksempelvis til endret plassering av enkelte av tiltakene, samt en mindre overskridelse av tillatt størrelse på toppkafé. Etter kommunens foreløpige vurdering er ikke disse dispensasjonene i seg selv så omfattende at det er behov for endring av underliggende plangrunnlag. Gjennom høringsrunden hos sektormyndighetene, behandling av nabomerknadene og konsultasjon med berørt reinbeitedistrikt, vil vi i stor grad kunne ivareta behovet for en grundig medvirknings- og utredningsprosess. Dette gjør også at behovet for en ny eller endret plan blir mindre. Kommunen må imidlertid se disse i sammenheng med det totale antallet dispensasjoner i denne søknaden.

Dispensasjonene knyttet til dokumentasjonskrav og etablering av kulvert over Nordelva er spesielt problematiske, og det varsles med dette om at kommunen foreløpig vurderer at disse vil bli avslått. Når det gjelder dokumentasjonskravene kan vi ikke se at det, i tilstrekkelig grad, er vist til at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylte. Deres begrunnelse går i hovedsak ut på at prøvene ikke kan innhentes grunnet snø og is. Værforholdene har endret seg betydelig siden søknaden ble sendt inn, og på nåværende tidspunkt bør det i utgangspunktet ikke være problematisk å innhente dokumentasjonen. Det bemerkes at dere kan ettersende en utdypende begrunnelse for dispensasjonene dersom dere ønsker dette.

Dispensasjonene knyttet til etablering av kulvert over Nordelva innebærer flere ulemper. Det vises først og fremst til at det er gjort inngående vurderinger i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen om hvilke konstruksjoner som kan tillates ved kryssing av Nordelva. Tillatte løsninger er fastsatt i totalt tre bestemmelser. Det vises til at vi, gjennom en dispensasjonsbehandling, ikke har anledning til å utrede potensielle konsekvenser av prosjektet, og sikre medvirkning for berørte private- og offentlige interesser på samme måte som ved utarbeidelse av en ny plan. Vi stiller oss i hovedsak bak høringsuttalelsen fra kommunen v/enhet for klima miljø og landbruk, hvor det er vurdert at løsningen vil innebære betydelige ulemper, særlig med tanke på naturmangfoldet i Nordelva og området for øvrig. Kommunen kan ikke se

at det er vist til tilstrekkelig med fordeler som klart overveier ulempene dispensasjonen innebærer, og vår foreløpige vurdering er at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylte.

Når det gjelder søknaden om dispensasjon fra KPA for plassering av vannledning viser kommunen til Sametingets høringsuttalelse. Det fremgår av denne at vannledningen vil komme i konflikt med et fredet kulturminne. Kulturminnet er et árran/ildsted datert til tidsrommet 1706 - 1915AD, og er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Inngrep i automatisk fredete kulturminner krever tillatelse fra Sametinget. Kommunen bemerker at vi vil kunne behandle søknaden og fatte et rammevedtak uten at tillatelsen foreligger, men da med vilkår om at tillatelsen er gitt før vi kan gi igangsettingstillatelse. Vi anmoder imidlertid om at dere vurderer en annen plassering av vannledningen, både med tanke på kulturminnet og høringsuttalelsen fra kommunen v/enhet for klima miljø og landbruk angående skogen i området.

Saksbehandlingsfrist

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 21-7 at kommunen skal avgjøre en søknad innen 12 uker. I Byggesaksforskriften (SAK10) § 7-4 bokstav a) åpnes det imidlertid for at kommunen kan forlenge fristen dersom saken er særlig komplisert. Deres søknad inneholder over 100 dokumenter, inkludert flere merknader fra naboer, og det søkes om 12 dispensasjoner. Saken anses av denne grunn som særlig komplisert, og vi vurderer at fristen skal forlenges. Vi avventer deres tilbakemelding på om søknaden ønskes behandlet slik den foreligger, eller om den ønskes endret, før vi setter en ny frist.

Kommunens konsultasjonsplikt

Den 23.05.2023 mottok kommunen en e-post fra tiltakshaver med et notat utarbeidet av advokatfirmaet Østgård DA. I notatet ble det redegjort for hvorfor utbyggerne mener at reinbeitedistriktet ikke blir berørt av tiltakene og de omsøkte dispensasjonene.

Kommunens plikt til å konsultere representanter for berørte samiske interesser fremgår av Sameloven § 4-4, og inntre når vi mottar søknader om tiltak som vil kunne påvirke samiske interesser direkte. I forarbeidene er det fastsatt at konsultasjonsplikten kan inntre selv om det ikke er klart at tiltaket vil påvirke urfolk på en direkte måte. Det er tilstrekkelig at tiltaket *kan* gi en slik virkning. Sametinget har i sitt høringssvar bedt kommunen kontakte berørt reinbeitedistrikt for å gi tilbud om konsultasjon. Det vises til at området hvor tiltakene søkes plassert, i strid med gjeldene plan, vil kunne være i strid med flyttlei. Reindriftsutøvernes adgang til å fritt og uhindret kunne drive og forflytte rein innenfor reinbeiteområdet er beskyttet av reindriftsloven § 22, og det er viktig at kommunen påser at denne adgangen blir ivaretatt dersom dispensasjon gis. Området hvor tiltakene søkes plassert ligger for øvrig også innenfor helårs beiteområde og i nærheten av et samisk kulturminne.

Under utarbeidelsen av planene har det vært tatt konkret stilling til plasseringen av de ulike tiltakene, blant annet på bakgrunn av de samiske interessene i området. Dersom tiltakene søkes utført i tråd med reguleringsplanene ville det kunne legges til grunn at de samiske interessene er ivaretatt. Når tiltakene søkes utført på andre steder, i strid med de rettslig bindende planene, kan kommunen ikke se bort fra at dispensasjonene vil kunne påvirke de samiske interessene på en direkte måte.

Det bemerkes at dere har mulighet til å endre søknaden slik at tiltakene plasseres i tråd med planene, og således ikke er betinget av dispensasjoner som kan berøre samiske interesser direkte. Videre vil vi gjøre oppmerksom på at brudd på reglene om konsultasjon kan gi grunnlag for at vedtaket kjennes ugyldig.

Videre behandling av søknaden

Kommunen ber om tilbakemelding **innen 14 dager** på om dere ønsker å endre på søknaden, eller om dere ønsker den behandlet slik den foreligger. Dersom vi ikke mottar noe svar fra dere, eller dersom dere ønsker søknaden behandlet slik den foreligger, vil vi gi tilbud om konsultasjon til reinbeitedistrikt 14 (Sállir/Kvaløy). Dere vil motta brevet med tilbudet på kopi, og bli kontaktet dersom reinbeitedistriktet ønsker konsultasjon. Det gis fire ukers frist for den samiske parten til å gi en tilbakemelding.

Dere har gitt uttrykk for at dere ønsker å svare på forhold som er tatt opp i de ulike høringsuttalelsene, samt utdype svaret til enkelte av nabomerknadene. Kommunen vurderer at det vil være hensiktsmessig å supplere søknaden med dokumentasjonen som har blitt etterspurt, og ber om at dette ettersendes. Det er viktig at søknaden er tilstrekkelig opplyst når tiltaket søkes løst gjennom flere dispensasjoner, slik som er tilfellet i denne saken. Øvrige merknader til høringsuttalelsene og nabomerknadene kan også sendes inn.

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

Kopi til:

ADVOKATFIRMAET ØSTGÅRD DA

ARCTIC CENTER AS