



Statsforvalteren i Troms og Finnmark

Romssa ja Finnmarkku stáhtahálddašeaddji
Tromssan ja Finmarkun staatinhallittija

Vår dato:

24.05.2023

Vår ref:

2023/2919

Deres dato:

22.03.2023

Deres ref:

BYGG-22/00400-25

TROMSØ KOMMUNE

Postboks 6900

9299 TROMSØ

Saksbehandler, innvalgstelefon

Gaute Sletteland, 77 64 21 58

Statsforvalterens uttalelse - høring - søknad om dispensasjoner 66/4,68/3,68/64,68/21,68/15,68/7 - Alpinanlegg i Håkøybotn - Tromsø kommune

Vi viser til Tromsø kommunes oversendelse av søknad om 12 dispensasjoner i forbindelse med etablering av skianlegget «Arctic Center» i Håkøybotn på Kvaløya.

Statsforvalteren er gitt utsatt høringsfrist t.o.m 24.05.23.

Oppstart utbygging av Arctic Center består av flere planlagte tiltak, herunder parkeringsanlegg med trafikal forplass, veier til parkeringsområdet, gang- og sykkeltrase, internveier og snuplass ved tiltent velkomstsenter. Videre skal det tilrettelegges for tekniske anlegg, velkomstsenter, toppcafe, skiheis med tilhørende heishus og nedfarter, terrenginngrep og etablering av løsning for vann og avløp. Det er også planlagt å opparbeide en gang og sykkeladkomst fra fylkesveg 858 på eksisterende anleggsvei.

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 hensynssone H910_50, noe som betyr at gjeldene reguleringsplan skal gjelde uendret. Reguleringsplanene skal for øvrig gjelde side om side, men slik at plan 1875 går foran plan 1515 ved motstrid, jf. plan- og bygningsloven § 1-5

Det søkes om 10 dispensasjoner knyttet til reguleringsplan «Arctic Center, Håkøybotn» (plan-id 1515) og 2 dispensasjoner til «Detaljregulering for alpinanlegg i Håkøybotn, nedre del Arctic Center» (plan-id 1875)

Dispensasjonene er oppsummert på følgende måte:

Dispensasjoner tilknyttet område 1:

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

E-postadresse:
sftfpost@statsforvalteren.no

Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Postboks 700
9815 Vadsø

Besøksadresse:
Strandvegen 13, Tromsø
Damsveien 1, Vadsø

Telefon: 78 95 03 00
www.statsforvalteren.no/tf

Org.nr. 967 311 014



Dispensasjoner tilknyttet område 2:

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

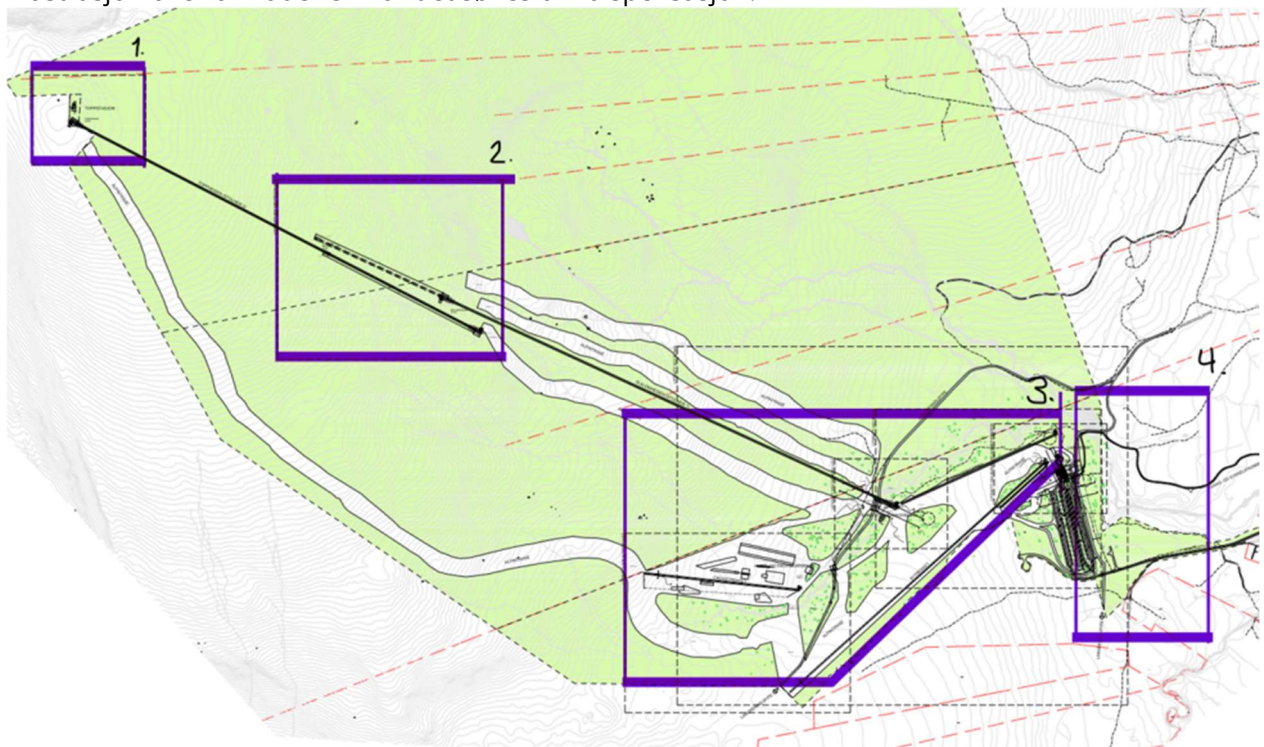
Dispensasjoner tilknyttet område 4:

- 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.

Illustrasjon over områdene hvor det søkes om dispensasjon:



Statsforvalterens vurdering

Hovedandelen av dispensasjonene er begrunnet med at eksisterende plangrunnlag ikke gir hensiktsmessige løsninger for etablering og drift av alpinanlegget. Statsforvalteren mener omfanget av dispensasjonsbehovet indikerer grunnleggende mangler ved eksisterende plangrunnlag, og skaper et behov for en forsvarlig planavklaring fremfor en lang rekke enkeltdispensasjoner, hvor de totale virkningene av endringene som foreslås kan oppfattes som uklare, og endringene heller ikke



har vært gjenstand for den medvirknings- og utredningsprosess som forutsettes gjennom en planprosess.

Forarbeidene til plan- og bygningsloven § 19-2 understreker at dispensasjon fra arealplaner reiser særlige spørsmål, jf. Ot.prp. nr.32 (2007-2008) side 242:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjestående eiendommene.»

Den klare hovedregelen er følgelig at planer skal følges inntil de oppheves eller endres. Bestemmelsen er likevel ikke til hinder for å dispensere fra eldre planer der planområdet ikke er fullt utbygd og planen hindrer en hensiktsmessig utvikling av de gjestående eiendommene. Det følger imidlertid av plan- og bygningsloven § 12-4 fjerde ledd første setning at «er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert»

Ut fra dispensasjonsbehovet i denne saken kan Statsforvalteren vanskelig se at planen i nødvendig grad er oppdatert for den kommende utbyggingen.

I sin høringsuttalelse datert 09.05.23 har Troms og Finnmark fylkeskommune blant annet pekt på at tiltakene vil kunne få betydning for trafikkmønsteret i området og at det fremstår uklart om trafikkmengden inn i området vil kunne øke som følge av endringene sammenlignet med forutsetningene i eksisterende plangrunnlag.

NVE har i sin høringsuttalelse datert 16.05.23 blant annet pekt på mulig konflikt med vassdragshensyn i forbindelse med dispensasjoner som berører Nordelva, herunder aktsomhetsplikten for tiltak i vassdrag etter vannressursloven § 5, og et mulig behov for konsesjon eller samordning mellom plan- og bygningsloven og vannressursloven ved en eventuell planendring.

Statsforvalteren er enige i vurderingene fra ovennevnte sektormyndigheter, og mener endringsbehovet fra någjeldende plangrunnlag for å få en hensiktsmessig utbygging av Arctic Center taler for planendring fremfor en lang rekke enkeltdispensasjoner.

Statsforvalteren ber om å bli orientert om kommunens avgjørelse i saken(e) og varsler samtidig at det etter omstendighetene kan bli aktuelt å påklage eventuelle dispensasjoner.



Med hilsen

Hans Kristian Rønningen
leder for planseksjonen

Gaute Sletteland
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

SAMEDIGGI / SAMETINGET
TROMS OG FINNMARK FYLKESKOMMUNE
NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT
(NVE)

Ájvovárgeaidnu 50
Postboks 701
Postboks 5091
Majorstua

9730 KARASJOK
9815 VADSØ
0301 OSLO