

**ihuga AS**  
Org. nr. 911 874 571  
Bauneveien 55  
1182 Oslo  
Kontakt: [anders@ihuga.no](mailto:anders@ihuga.no)



Dato: 30.01.23

v/Anders Koller Tufte  
E-post: [anders@ihuga.no](mailto:anders@ihuga.no)  
Tlf: +4740455721



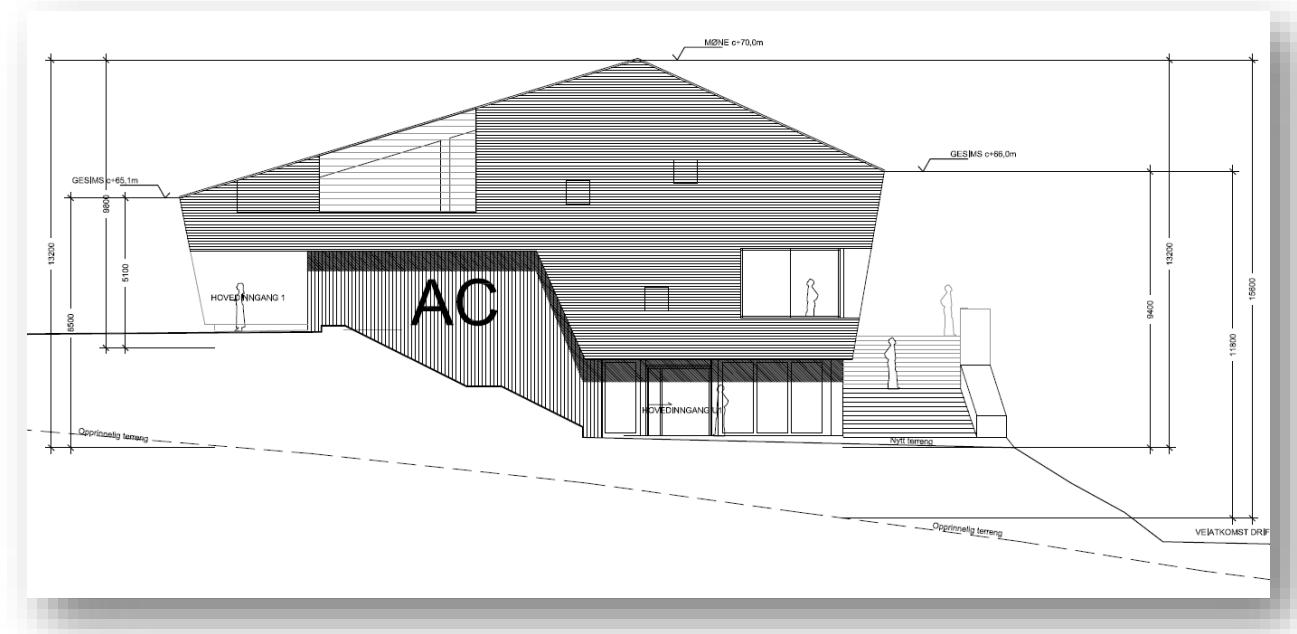
## **RAMMSØKNAD**

### **ARCTIC CENTER FASE 1**

På vegne av Arctic Center oversendes rammesøknad for Fase 1 av etablering nytt skisenter i Håkøybotn.

Det søkes om tillatelse til etablering av Fase 1 av skisenteret «Arctic Center». Tiltaket består av:

- Parkeringsanlegg
- Vei og tekniske anlegg
- Velkomstsenter
- Toppkafe
- Heisene T1, T2, T4, T5, T6 og T7 (Omtalt som Bamsebåndet, Bytrekket, Tilbringerheisen, Crosstrekket, Stolheis 1 og Stolheis 2)
- Nedfarter (se situasjonsplan)
- Heishus tilknyttet T2, T3 og T5
- Terregnbearbeideler tilknyttet deler av områdene. (Områdene omtalt som 1, 2 og 3 i eget avsnitt)
- Etablering løsning vann og avløp

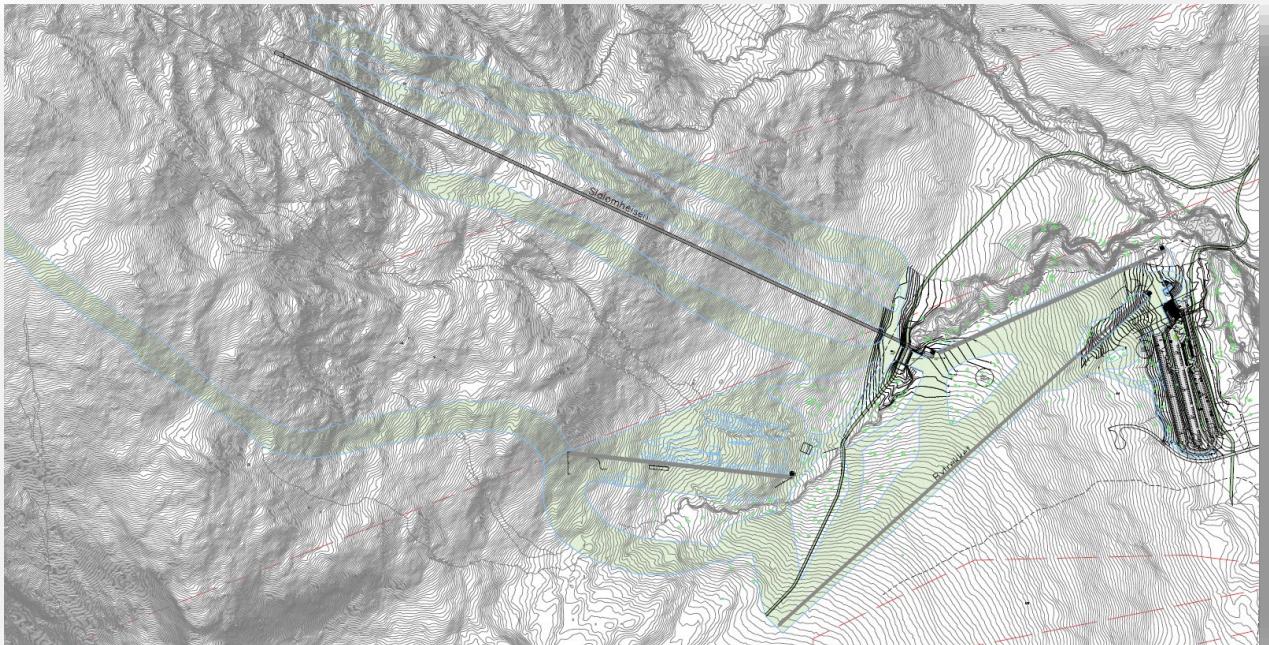


**Figur 1: Fasade for velkomstsenteret**

#### **TILTAKSHAVER ER:**

**Arctic Center AS**  
Org nr 944 394 680  
Tlf: (+47) 97 09 38 30  
Storgata 69, 9008 Tromsø  
Kontaktperson: Erik Joachimsen  
Mob: (+47) 97 09 38 30  
Epost: erik@arcticcenter.no

## SITUASJONSPLAN



**Figur 2: Situasjonsplan fase 1**

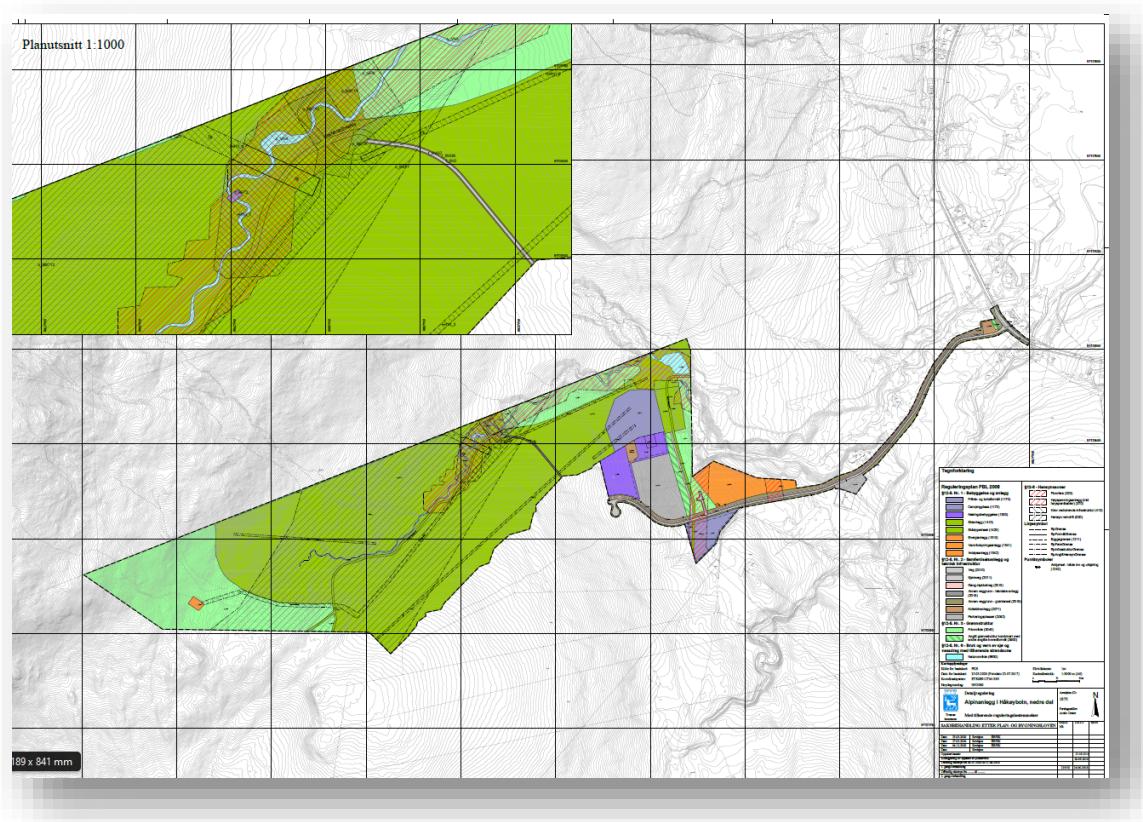
Skisenteret ligger i Håkøybotn på Kvaløya. Toppstasjonen ligger på Botnfjellet, 884 moh. Skisenteret fase 1 er plassert og utformet ihht. gjeldende reguleringsplaner 1875 og 1515.



**Figur 3: Område for tiltak markert på ortofoto**

## REGULERINGSPLAN

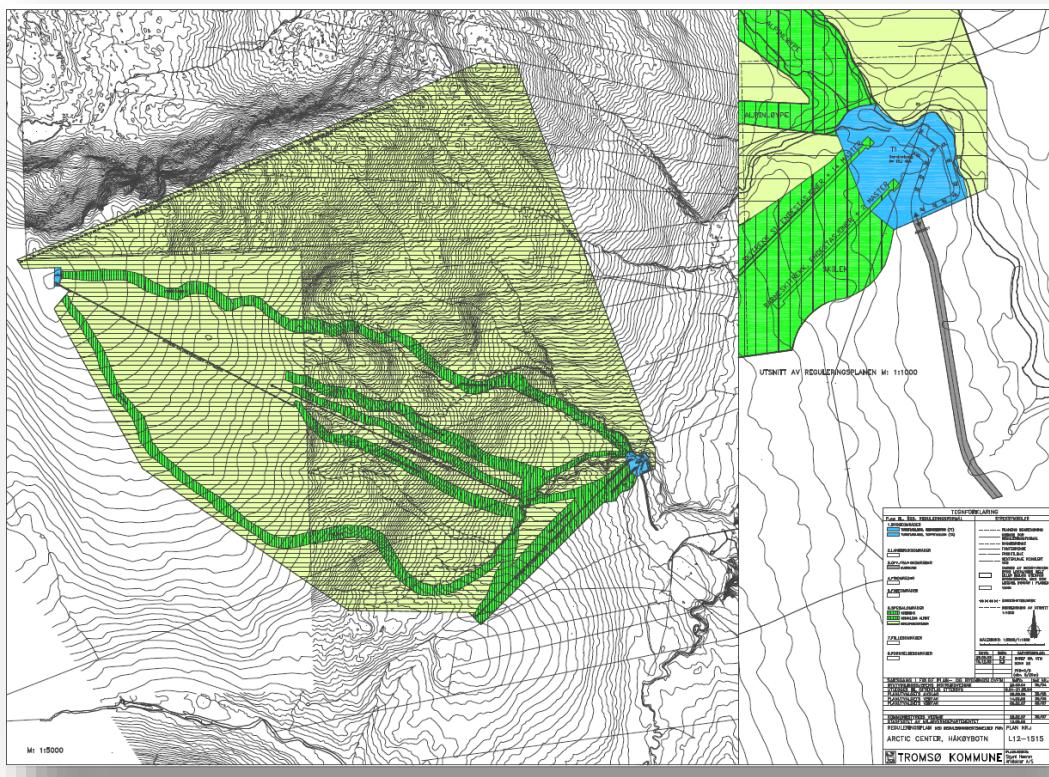
Gjeldende reguleringsplaner for området og tiltakene er plan 1875 og plan 1515. Tiltakene ligger hovedsakelig innenfor plan 1875. Tiltakene som kun ligger innenfor plan 1515 er trase for stolheis 1 (med tilhørende infrastruktur og anleggsvei), og tilhørende nedfarter samt toppstasjon.



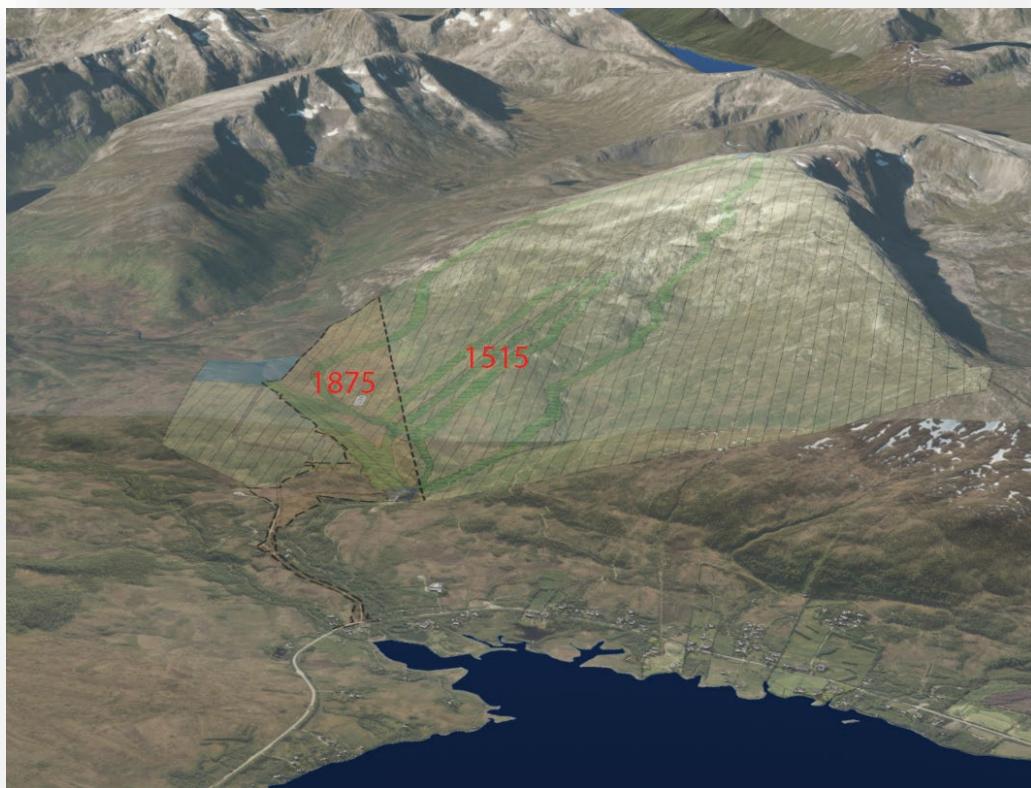
**Figur 4: Utsnitt reguleringsplan 1875**

Gjeldende reguleringsplaner for området og tilhørende dokumenter er tilgjengelig på kommunens nettsider:

<https://tromso.kommune.no/bygg-vei-og-eiendom/planer-kart-og-regler/reguleringsplan>



**Figur 5: Regularingsplan 1515**

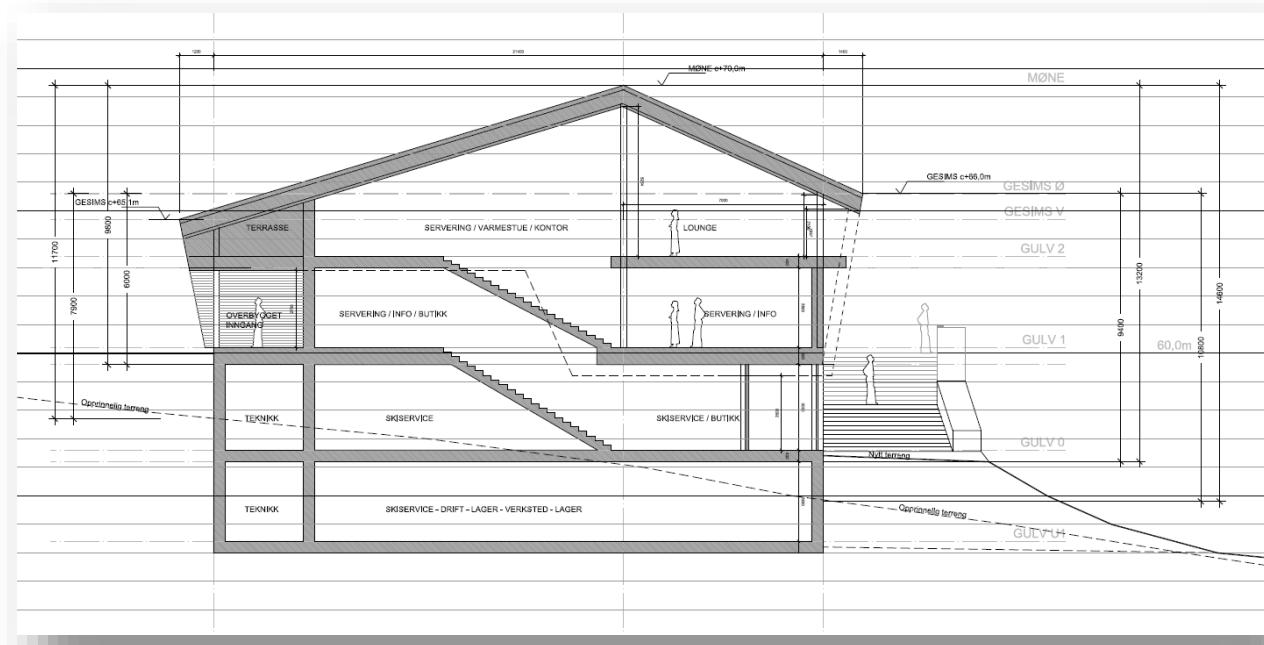


**Figur 6: Sammenstilling plan 1875 og 1515 på terreng**

## VELKOMSTSENTERET

Velkomstsenteret er plassert ved bunn av skianlegget og skiheisene. Senteret er på fire plan. I nederste plan (plan U2) etableres varelevering, garasjer, verksteder og tekniske funksjoner. På plan U1 etableres skicutleie, skibutikk og administrasjon, driftsarealer mens E1 og E2 hovedsakelig består av varmestue, informasjon, kjøkken, kontorer, møterom, butikk, toaletter og publikumsrettede funksjoner. Tuppen av mønet ligger ved høyde 70 moh.

Velkomstsenteret vil ha trekledning som hovedmateriale. Se vedlagte fasader, illustrasjoner (perspektiver) og snitt.



**Figur 7: Snitt for velkomstsenteret**

## TOPPKAFE

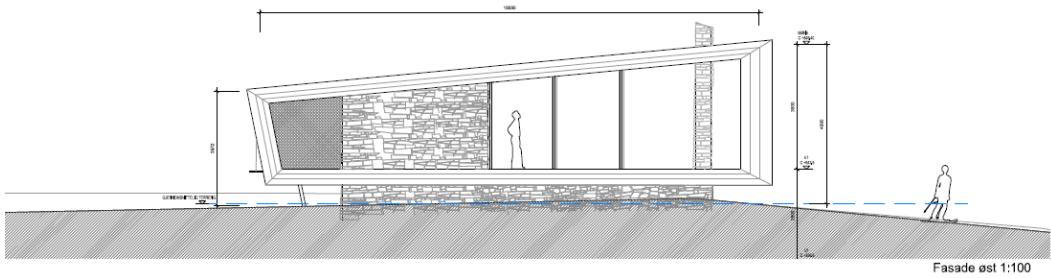
Det etableres en kafe på toppen av Botnfjellet (844 moh), gjerne kalt «Lille Blåmann», tilknyttet toppstasjonen for Stolheis 2.

Kafeen har to plan. Underetasje (839.6 moh) med inngang/ vindfang toaletter, lager og tekniske rom. På plan 1 (842.5 moh) etableres det servering og sittearealer samt skjermet terrasse.

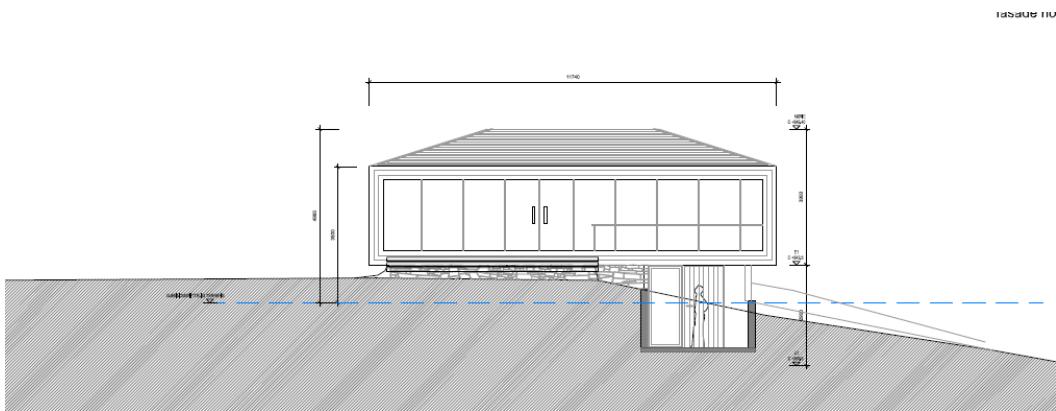
Toppkafeen er regulert gjennom plan 1515.

### «1.2. Turistanlegg toppstasjon (område T2):

- I område for turistanlegg toppstasjon kan oppføres et bygg med varmestue i tilknytning til startanlegg for alpin utforløype med tilhørende installasjoner.
- Bygget skal oppføres med grunnflate på ca 100 m<sup>2</sup> og maksimal byggehøyde 5 m over omliggende terreng. Material- og fargebruk skal harmonere med naturforholdene på stedet. Bebyggelse i området må undergis grundig arkitektonisk vurdering og det skal tas omhyggelig hensyn til landskapet omkring. Naturstein fra området må inngå som byggemateriale. Graden av utnytting skal ikke overstige %-BRA=5%.



**Figur 8 Fasade Øst**



**Figur 9 Fasade SYD**

Kafeen er utformet som et enkelt volum som stiger fra inngangssiden i sør mot nord, samtidig som volumet blir smalere. Volumet og forløpet i bygningen skal fremheve utsikten og opplevelsen av å sitte skjermet på toppen av fjellet, samtidig som bygget (til tross for store vindusflater) får et dempet uttrykk. Bygningen vil bli kledd/ forblendet med stein fra toppen og grånet treverk. Treverket vil skape sammenheng med Velkomstsenteret. Taket kles med samme type treverk som sidene. I forbindelse med inngangen er det etablert et større overdekket areal, som skjerner mot snø, vær og vind. Det overdekkede arealet vil kunne skjermes ytligere ved å sette inn skjerming med mess eller nett.

Gulplanet i 1 etg er løftet 40-80 cm over terrenget slik at inngang, vinduer etc blir mindre utsatt for snø og føyke samtidig som man skaper en visuell indre opplevelse, der man flyter over terrenget.

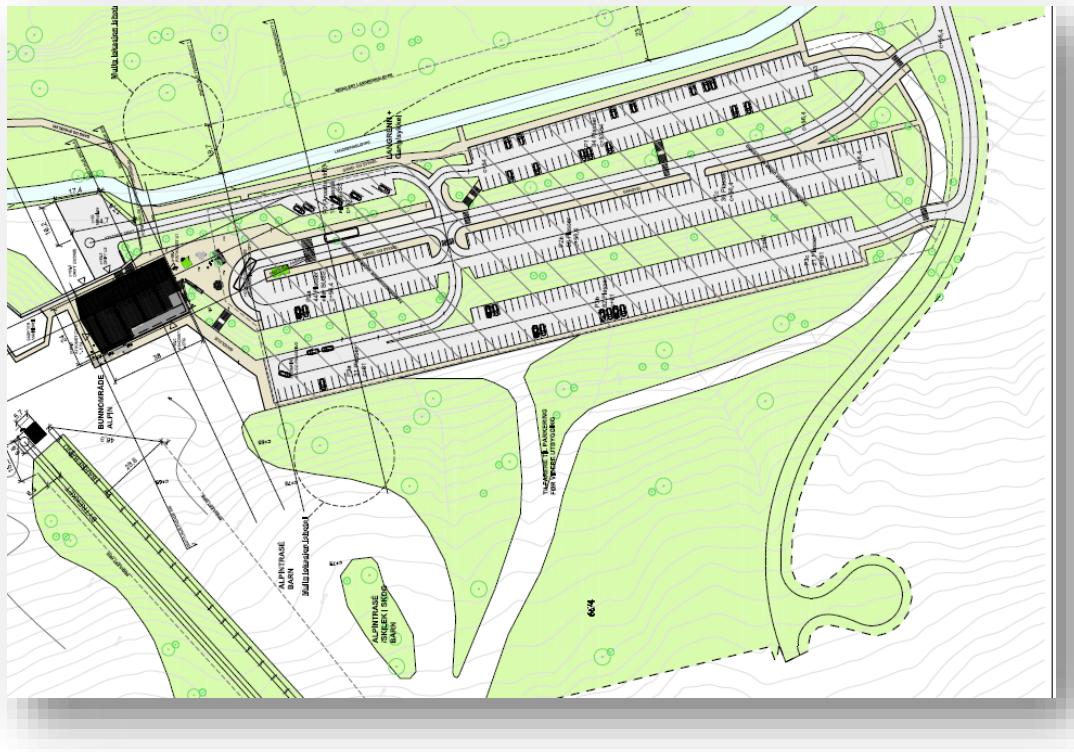
I forbindelse med inngangspartiet/ inngangen vil det bygges opp adkomst. Adkomsten vil tilpasses terrenget.

#### PARKERINGSANLEGG OG (TRAFIKAL) FORPLASS

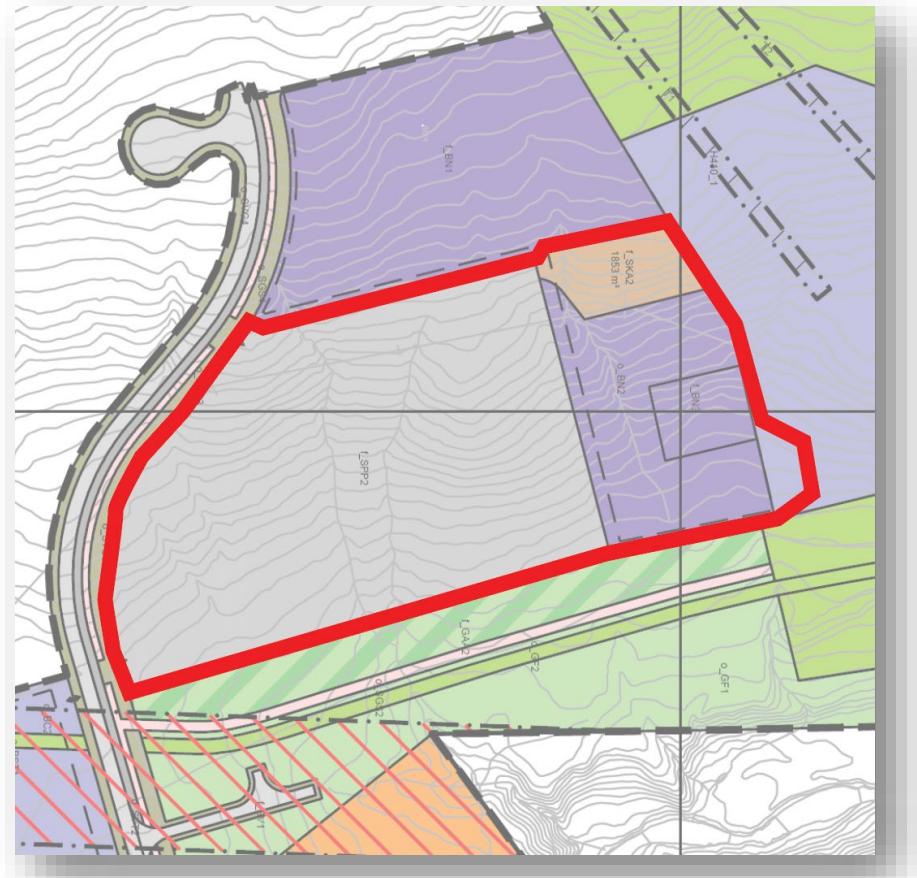
P-anlegget søkes etablert innenfor området PP2, KA2, N2 og N3. (Trafikal) forplass ligger i hovedsak innenfor området FT1.

Parkeringsplasser innenfor KA2, N2 og N3, vil i senere fase erstattes av bebyggelse.

For å få best mulig kontakt med skisenteret og velkomstsenteret i fase 1 er forplass og parkeringer trukket så langt mot FT1 som mulig. Dette gjøres for å begrense inngrepene for infrastruktur til vei i fase 1.



Figur 10: Situasjonsplan for parkeringsanlegg fase 1



**Figur 11: Utsnitt 1875 Områder som berøres av parkering og trafikale arealer**

## SKIHEISER

I fase 1 etableres det seks skiheiser: T1, T2, T4, T5, T6 og T7.

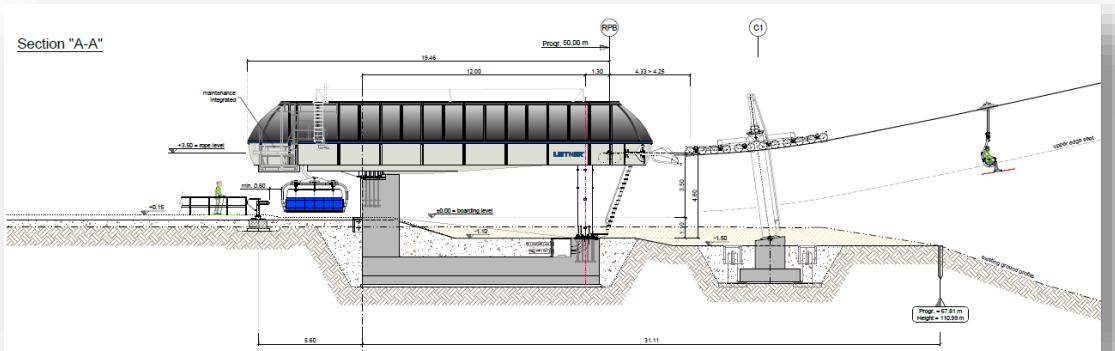
T1 er et bamsebånd, T2 er en T-krok, T4 og T5 er koppheis, T6 en 6-seters stolheis og T7 er en stolheis. Vedlagt følger tegninger og profiler av heisene, situasjonsplan viser beliggenhet.

T6 og T7 har integrerte heishus på bunn og toppstasjon, som vist på tegningene.

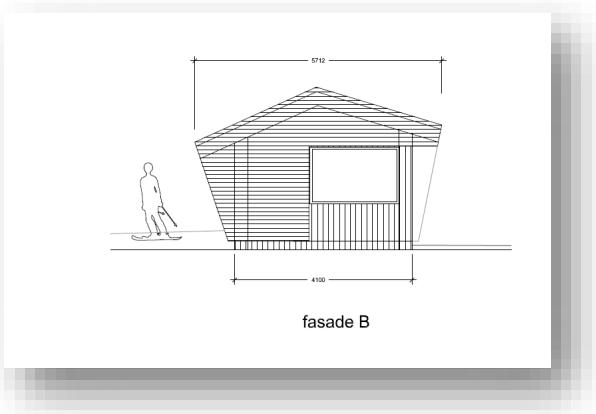
For de øvrige heisene etableres og søkes det om oppføring tre heishus. Et heishus ved bunn T5 og et heishus ved bunn av T1 og T2 og et ved bunn T3. Heishusene vil ha en lik, enhetlig utforming, se vedlagte fasader.

T1, T2, T3 og T5 ligger i helhet innenfor plan 1875, mens kun nedre del og bunnstasjon for T6 ligger innenfor 1875. Øvrig del av T6, heismaster, toppstasjon og tilhørende teknikk ligger innenfor plan 1515. T7 ligger kun innenfor plan 1515.

Vedlagt følger tegninger av heishus og traseer.



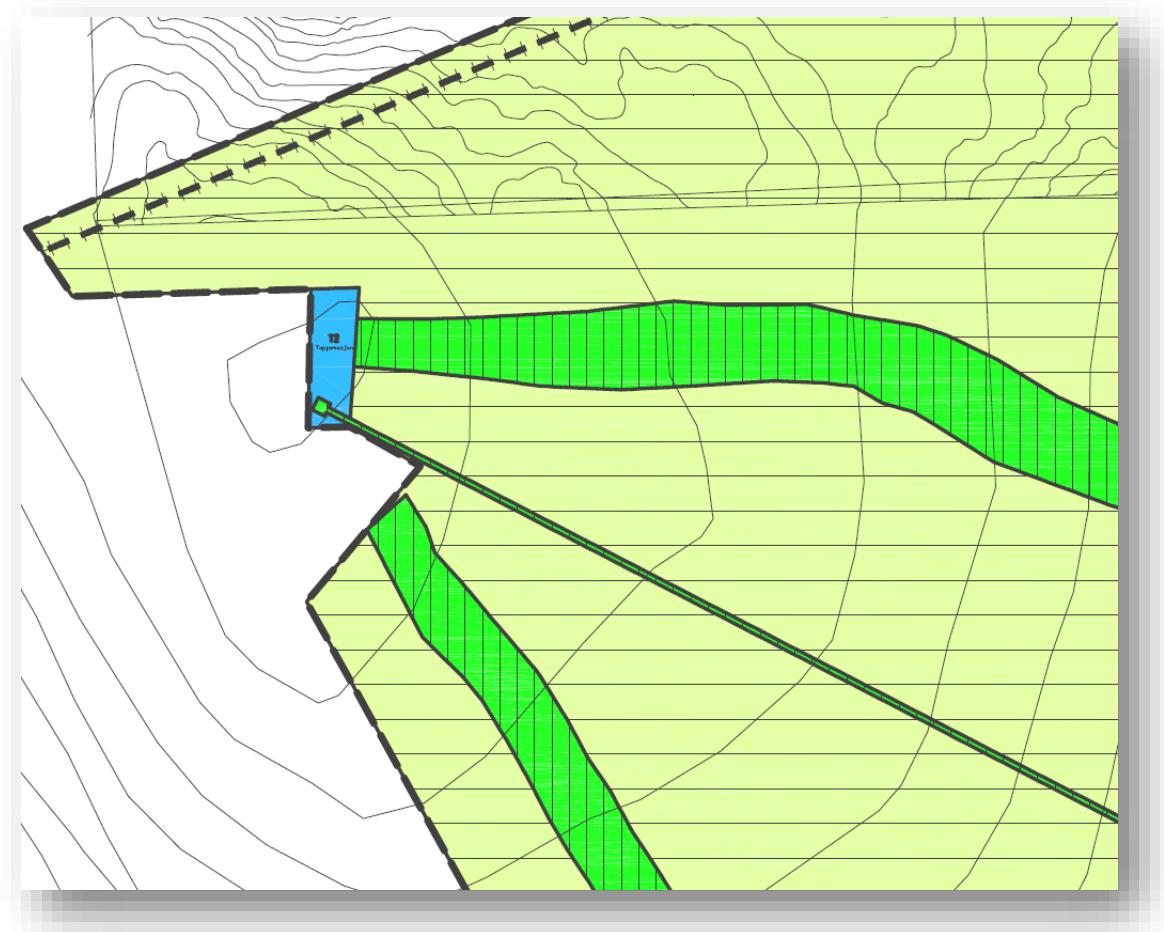
**Figur 12: Oppriss bunnstasjon stolheis**



**Figur 13: Fasade heishus**

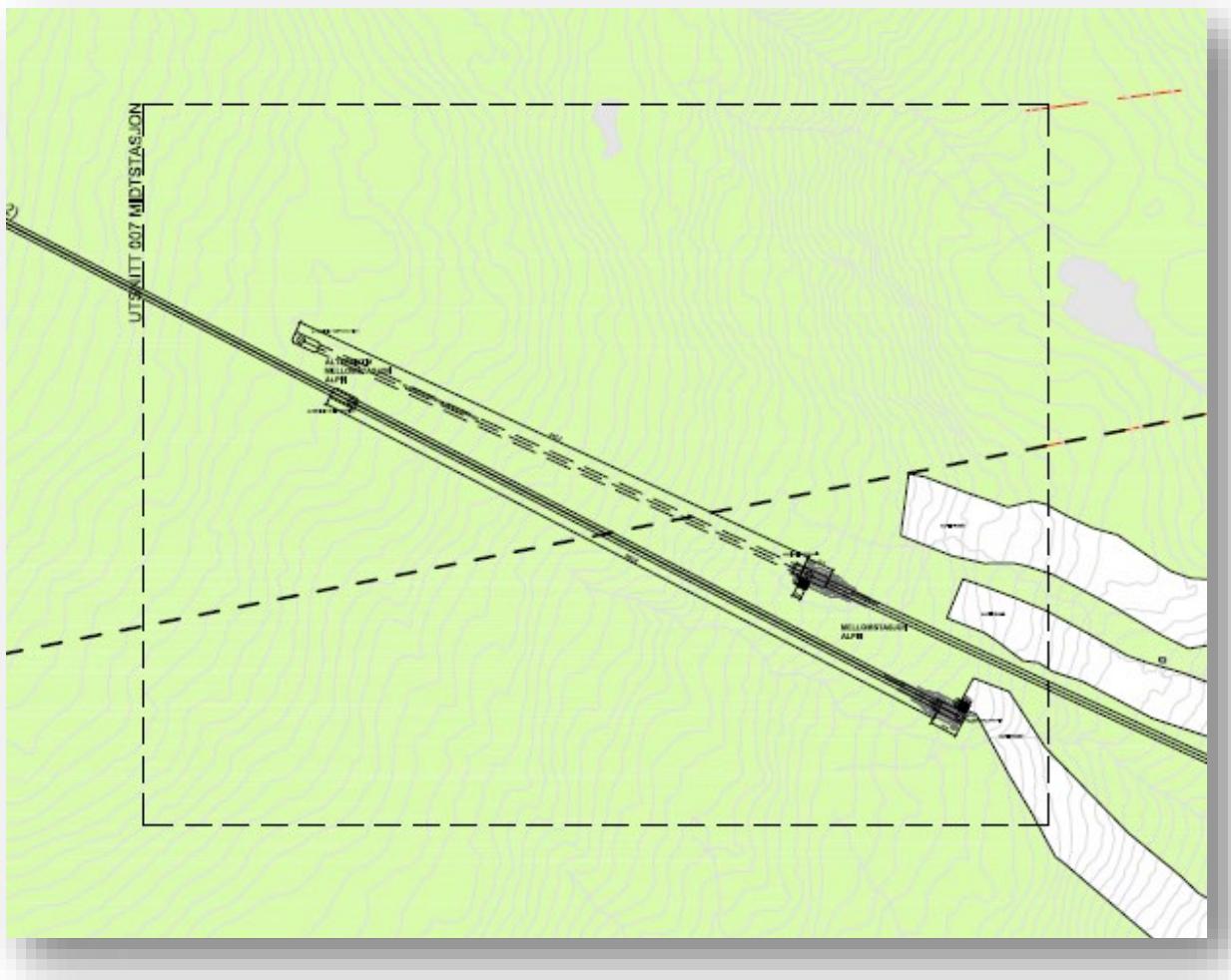
#### STOLHEIS 2:

Det søkes om tillatelse etablering av ny stolheis fra midtstasjon til toppstasjon med tilhørende heishus. Det vil være et heishus i bunn (bunnstasjon) og et på toppen (toppstasjon). Heishusene har samme design og utforming. Utformingen er også tilsvarende heishusene til Stolheis 1 (oversendt nabovarsel 1). Lengden på heisen vil være ca 1465meter. Heisen ligger innenfor plan 1515 formål skitrekk. Øvre område (toppstasjon og avstigning) ligger innenfor formålsområdet T2, Turistanlegg, toppstasjon.

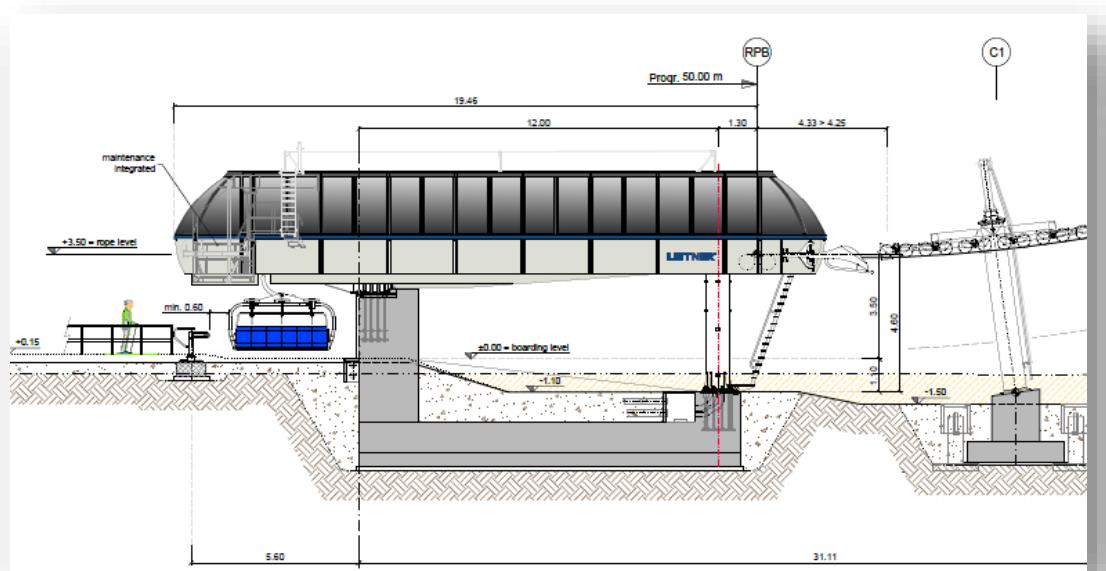


**Figur 14 Utsnitt Plan 1515**

I forbindelse med rammesøknad søkes det om dispensasjon fra eksisterende formålgrenser for å kunne flytte mellomstasjonene høyere i fjellet til bedre egnede områder for mellomstasjon (se søknad dispensasjon lengre ned). Eventuell tillatelse til å flytte mellomstasjonen vil redusere lengden på topptrekket med ca 540 meter. Vedlagte nabovarsel gjelder derfor begge alternative plasseringer (se situasjonsplanen).



Figur 15 område for mellomstasjon/ flytting mellomstasjon



Figur 16 oppriss bunnstasjon Stolheis 2

## NEDFARTER

I Fase 1 etableres nedfartene / alpinbakken tilknyttet heisene T1, T2, T4, T5, T6 og T7. Se vedlagte situasjonsplan. Nedfartene tilknyttet T6 og T7 ligger i hovedsak utenfor plan 1875, men innenfor 1515.

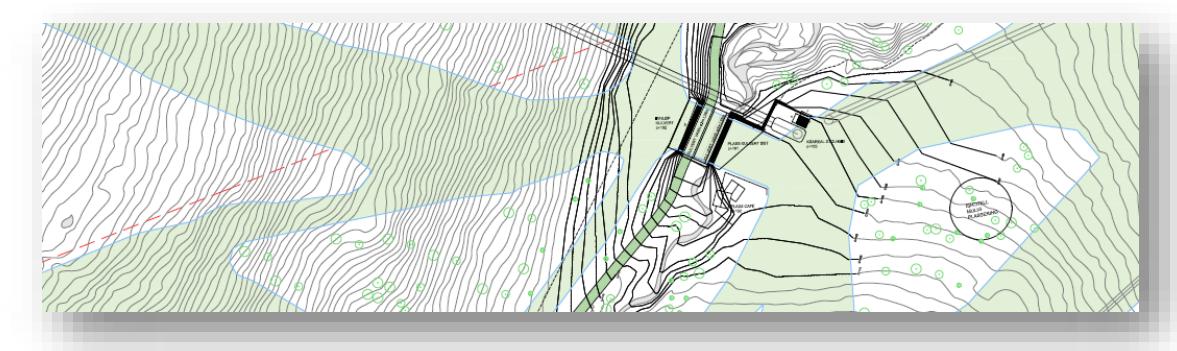
## ANLEGGSVÆI

I forbindelse med etablering heiser med heismaster og tilhørende infrastruktur vil det være behov for anleggsvei. Nøyaktig plassering anleggsvei byggemeldes senere.

## VEI OG ADKOMSTVEI

Eksisterende adkomstvei frem til parkeringsområdet, ble rammesøkt, godkjent og opparbeidet i 2016, 2017. I forbindelse med fase 1 AC, søkes det om etablering vei inn til parkeringsområdet og internveier videre i P-området frem til ankomstplasser.

## KRYSNING NORDELVA



**Figur 17: Hovedkrysning Nordelva**

En god kobling og krysning av «Nordelva» er svært viktig for helheten og flyten i alpinområdene.

I hovedkrysningen vil det være trafikk til både bunnområdet og start stolheis 1.

I Fase 1 er hoved (heis) kapasitet i stolheisen med maksimalt 3.000 personer i timen. Bunnstasjonen og nedfartene til heisen ligger på hver sin side av elven. I perioder med full aktivitet betyr det at over 3.000 skikjørere skal krysse elven i dette punktet i timen (ca 1 pr. sekund).

I plan 1875 begrenser bestemmelsene bredden på krysningen til 20 meter og brukkonstruksjoner (i reguleringen legges det opp til flere krysninger, men i fase 1, vil det være mest hensiktsmessig å begrense antallet krysninger og inngrep). Av kapasitetsgrunner er det behov for en utvidet krysning, og funksjonell løsning der krysningen også ivaretar krysningen av langrennstraséen.

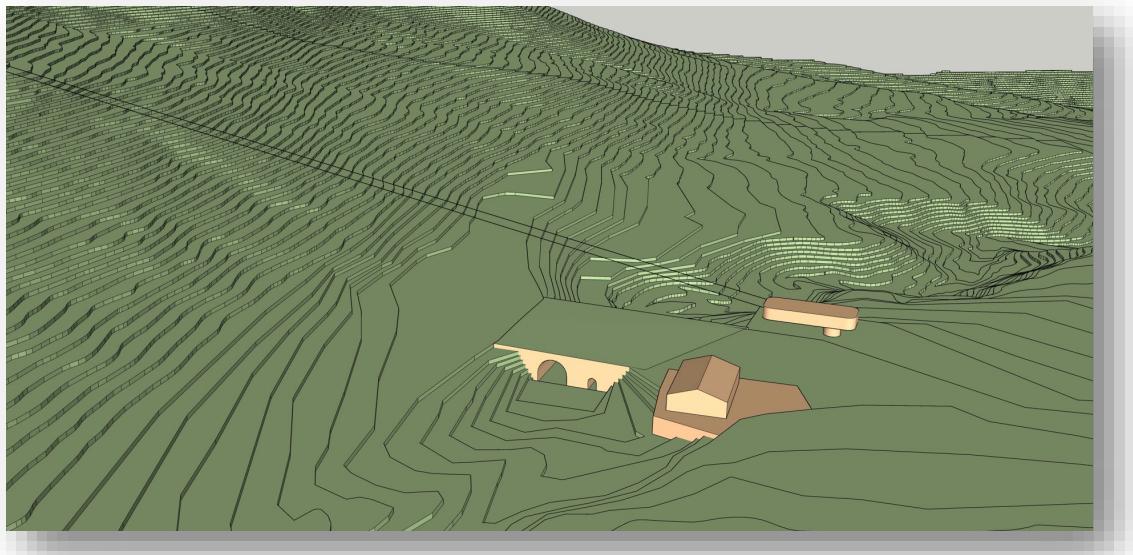


**Figur 18: Sammensetning plankart og tidligere illustrasjon med flere krysninger**

Temaet rundt krysningen av Nordelva er grundigere omtalt i søknad dispensasjon, og ble orientert om og diskutert under forhåndskonferansen.

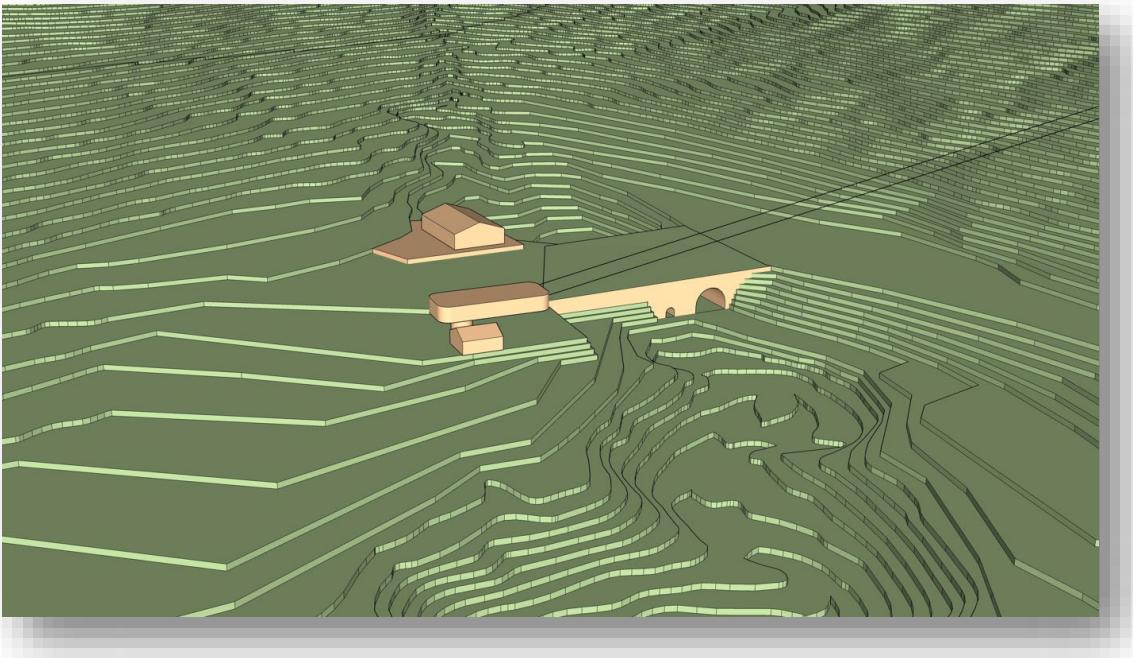


**Figur 19: Eksempler løypekrysninger ved andre skisentre.**



**Figur 20: Illustrasjon av krysning over Nordelva**

Vedlagt følger redegjørelser for terrengeinngrepene tilknyttet hovedkrysningen.



**Figur 21: Illustrasjon av krysning over Nordelva**

## **TERRENGINNGREP**

I gjeldende reguleringsplan legges det opp til at eksisterende terrenget i størst mulig grad skal bevares.

*«Eksisterende terrenget og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det tillates ikke inngrep i større utstrekning enn det som er høyst nødvendig for en hensiktsmessig plassering av konstruksjoner og infrastruktur.»*

I forbindelse med etablering av Fase 1 Arctic Center, så er det 3 områder, der det er behov for større terrenginngrep, (av størrelse som oppfattes som søknadspliktige).

### Område 1:

Krysningen av Nordelva med etablering bunnstasjon for «Stolheis 1», kulvert for elv og skiløpere, terrengronderinger og tilrettelegginger på overside av krysning og rundt bunnstasjon.

Området er svært kritisk for sammenheng og flyt i skisenteret. Det er flere kritiske punkt der det er behov for riktig fall, oversiktighet og etablering infrastruktur. Innenfor området vil det derfor være behov for flere terrengtilpasninger samt etablering kulvert for elv og skiløpere. Se også avsnitt om Nordelva, vedlagt situasjonsplan og terrengsnitt.

### Område 2:

Terrengtilpasninger rundt velkomstsenteret med forplassen, skitorget, vareleveringsområdet og skøytebanen.

Velkomstsenteret og de tilhørende uteområdene ligger i et helende terrenget. Det er opp mot 6 meter høydeforskjell der velkomstsenteret er etablert. For å få logistikk med adkomst nyttekjøretøy, busser gjester, varelevering og avfallshenting vil det i dette området være behov for å gjøre noen større terrengbearbeidelser. Se vedlagte situasjonsplaner, snitt og illustrasjoner.

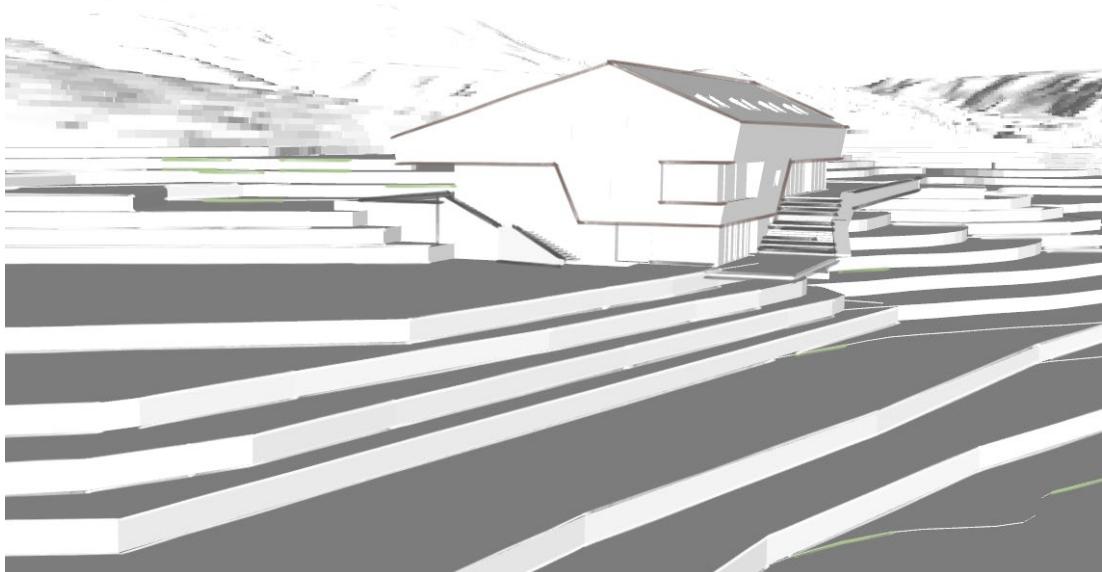
### Område 3:

Parkeringsområde.

Det regulerte området avsatt til parkering ligger i hellende terrenget. For å få plass til rasjonelle parkeringsområder og adkomstveier til Skisenteret for bla busser, avfallsbiler og annen nytte transport er det behov for terrengronderinger. Det er strenge krav til stigningsforhold og siktlinjer for busser mm.

I enkelte områder blir terregendringene derfor opp mot 3 meter.

Se vedlagte situasjonsplaner og snitt.



**Figur 22 Illustrasjon forplass Velkomstsenteret med terrengtilpasninger.**

#### **ARBEIDSTILSYNET**

Det er pågående dialog med Arbeidstilsynet og søknad arbeidstilsynet innsendes i forbindelse med søknad om IG.

#### **RENOVASJON**

Det er etablert avtale med REMIKS ved Henriette Andrea Hansen.  
Signert 7 juni 2022. Avtalen ligger vedlagt.

#### **BRANN**

Brannprosjektering (RIBR engasjeres) i forbindelse med detaljfase inn til søknad IG.

#### **GANG SYKKELADKOMST FRA FYLKESVEI 858 (Straumsvegen)**

Fra Fylkesveien tilrettelegges (+skiltes og informeres) eksisterende anleggsvei til minikraftanlegget. Fra minikraftanlegget opparbeides og utvides sti/ gangvei over demningen ihht vedlagte masterplan. Se tegningen nedenfor.



## EIENDOMMER OG AREALER

Tiltakene som etableres i fase 1 berører de to eiendommene 66/4 og 66/3.

Hoveddelen av tiltak og infrastruktur etableres og søkes på eiendommen 66/4.

På eiendommen 68/3 søkes det etablert deler av skiheisen T6 med tilhørende infrastruktur, anleggsvei og teknikk samt toppetasjen for stolheisen. De tilhørende nedfartene til T6 vist i masterplan og plan 1515 søkes også etablert på 68/4. Planskillet mellom 1875 og 1515 utgjør skille mellom de to eiendommene.

**Velkomstsenteret og to heishus** etableres innenfor området T1.

Tomteareal FT1: 24.428 m<sup>2</sup>

Tillat utnyttelses grad innenfor T1: BYA 30%

Fotavtrykk for velkomstsenteret: 935 m<sup>2</sup>

Fotavtrykk heishus 1: 2 x 25 m<sup>2</sup>

Totalt: 985 m<sup>2</sup>

Utnyttelse (T1) = 4%

**Heishus 3 og bunnstasjon stolheis** innenfor området for skianlegg (1410) (plan 1875)

Tomte/ formålsarealet er på ca 5060.00 m<sup>2</sup>. Det er ikke angitt utnyttlesesgrad for området.

Fotavtrykk heishus 3: 25 m<sup>2</sup>

Fotavtrykk bunnstasjon 208 m<sup>2</sup>

Totalt: 233 m<sup>2</sup>

**Toppstasjon stolheis 1 og 2, Bunnstasjon Stolheis 2** ligger innenfor området 6.1. Skitrekk, plan 1515. Det er ikke angitt utnyttlesesgrad for området.

Fotavtrykk toppstasjon Stolheis 1: 208 m<sup>2</sup>

(Fotavtrykk toppstasjon Stolheis 2: 208m<sup>2</sup>)

Fotavtrykk bunnstasjon Stolheis 2: 208m<sup>2</sup>

Totalt: 624 m<sup>2</sup> med Stolheis 2/ 416 m<sup>2</sup> uten Stolheis 2

(Toppstasjon «Stolheis 2», ligger innenfor område T2, fotavtrykket er 208 m<sup>2</sup>, mens bruksarealet (BRA) til heishuset er 25 m<sup>2</sup>)

**Toppstasjon toppkafe**

Tomteareal T2: 3249 m<sup>2</sup>

Tillat utnyttleses grad innenfor T2: BRA 5%

Fotavtrykk toppkafe 1: 137 m<sup>2</sup> BYA

BRA E1 og U1: 163

Utnyttelse (T2 toppkafe) = 5%

**Utnyttelse toppkafe og heishus**

Tomteareal T2: 3249 m<sup>2</sup>

Tillat utnyttleses grad innenfor T2: BRA 5%

Fotavtrykk toppkafe 1: 137 m<sup>2</sup> BYA

BRA E1 og U1: 163

Utnyttelse (T2 toppkafe) = 5%

#### **Utnyttelse toppkafe og heishus**

Tomteareal T2: 3249 m<sup>2</sup>

Tillat utnyttelses grad innenfor T2: BRA 5%

BRA (Toppkafe): E1 og U1: 163 m<sup>2</sup>

BRA (Heishus): 25 m<sup>2</sup>

Utnyttelse T2 (%BRA) = 5.8%



**Figur 23 Illustrasjon "Velkomstbygget"**

## DISPENSASJONER

### Dispensasjon 1 (plan 175. reguleringsbest. 4.1 b og d. (nabovarslet 09.02.2022)

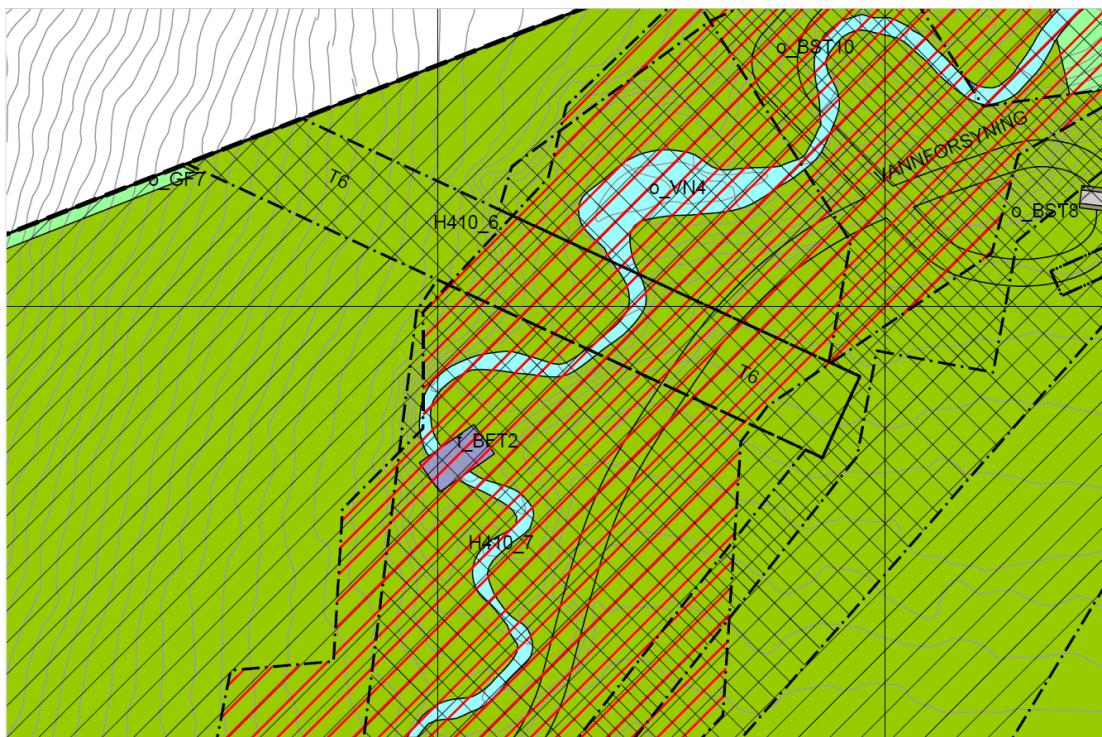
Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan 1875 reguleringsbestemmelse 4.1 b og d («sammenhengende rør skal ikke overstige» 20 meter og «Ved krysning av elv innenfor faresone H320\_1 skal det benyttes brokonstruksjoner»)

For å kunne etablere en god kobling og krysning over Nordelva til stolheis 1 og tilhørende nedfarter er det behov for å gjøre terrengtilpasninger og utvide krysningen utover 20 meter. I reguleringsplanen legges det opp til flere krysninger av Nordelva med bla 2 krysninger innenfor H320. Den nederste krysningen ligger i et område der terrenget blir dypere og bredere. I Fase 1 er denne krysningen tatt ut, da den vil kreve store inngrep og konstruksjoner. For å kompensere (i forhold flyt og kapasitet) er det derfor behov utvide den gjenværende krysningen. Eksisterende langrennsløype krysser i dette også området. For å skape en sikker krysning mellom langrenn og alpint er det ønskelig å føre alpintraseen over langrennsløypen. Det er derfor også ønskelig redusere antall krysningspunkter mellom langrenn og alpint.

#### Fordeler og ulemper

En utvidelse av krysningspunktet utover 20 meter og bruk av kulvert fremfor brukkonstruksjoner vil medføre noe større terregendringer, en løsning med brukkonstruksjoner inntil 20 meter. Samtidig vil løsning med bru og begrenset bredde medføre behov for flere krysninger, større inngrep for konstruksjoner, terrengsikring og arronderinger av landskap for langrennsløyper og alpintraseer. Totalt sett vil løsningen med brukkonstruksjoner medføre større fysiske og visuelle terregendringer samt gi dårligere alpinprodukt, sikkerhet og flyt i området. Løsningen vil i løpet av kort tid medføre behov for nye tiltak når bruken av anlegget vokser og man går over i fase 2-3. Skisserte løsning i vedlagte i situasjonsplan vil gi klart beste funksjonelle tilbud, samtidig som den konsentrerer og løser aktivitet og flyt i et konsentrert punkt (som til dels skåner andre områder fra mindre grep, eller begrenser grep).

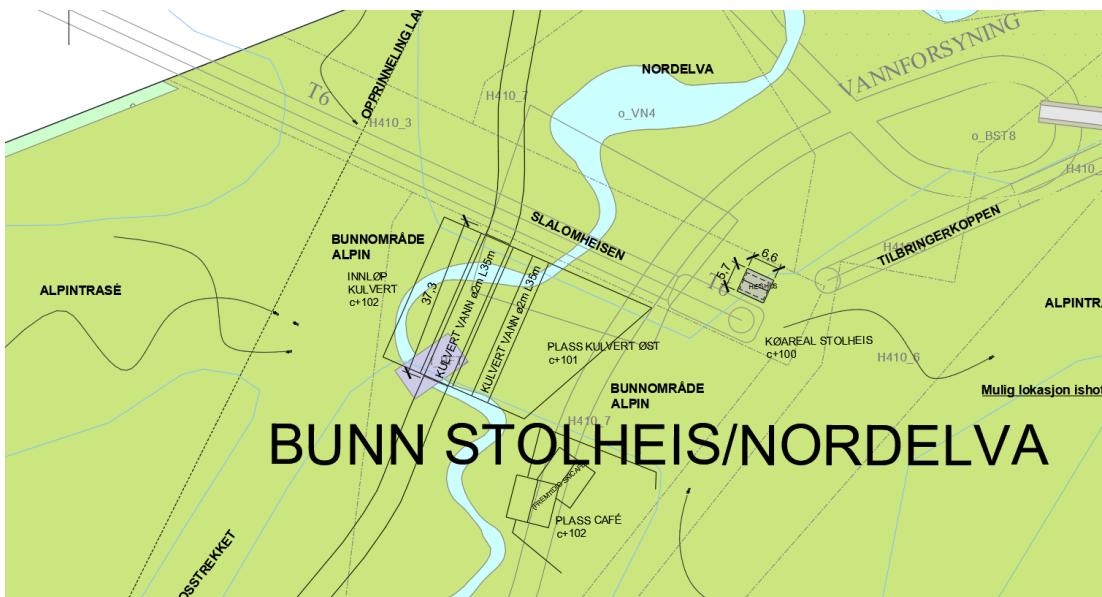
Fordelene med å gi dispensasjon anses derfor som lang flere og bedre enn ulempene ved å gi dispensasjon.



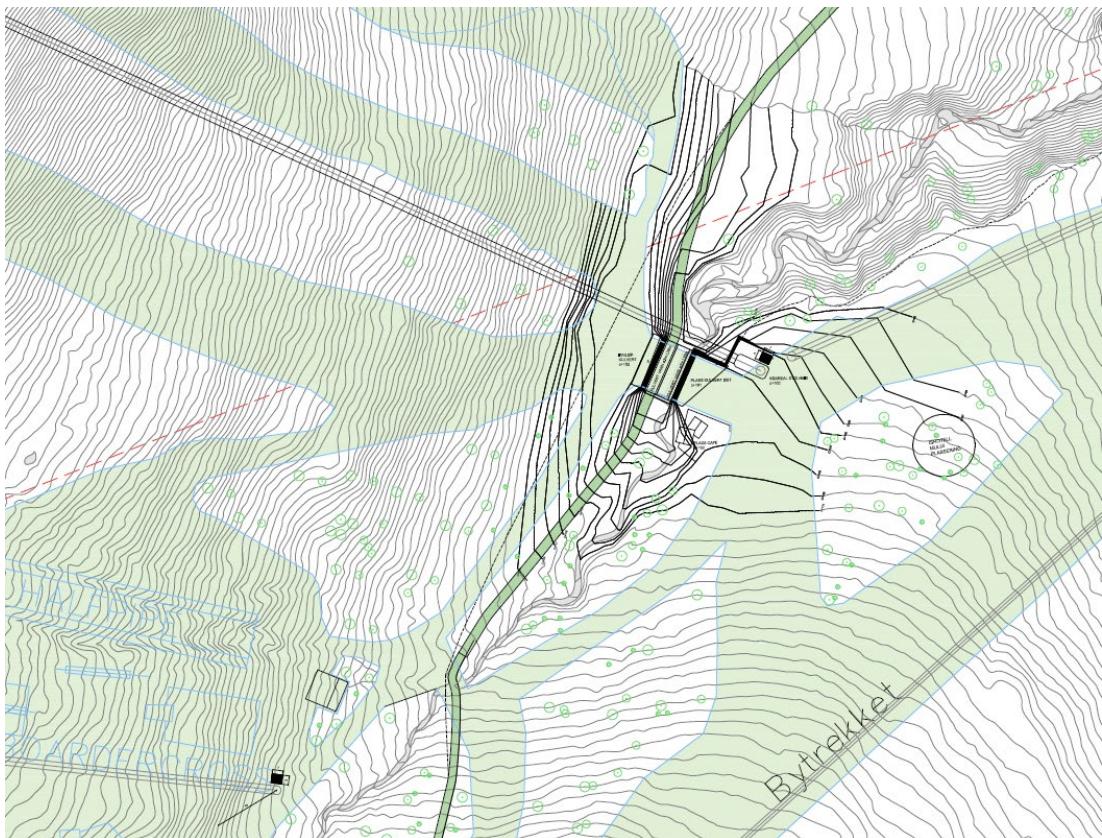
**Figur 24:** Utsnitt reguleringsskart



**Figur 25:** Utsnitt gjeldende reguleringsplan 1875



**Figur 26:** Utsnitt situasjonsplan mer formålgrenser



**Figur 27:** utsnitt Situasjonsplan

**Figur 28** Utsnitt situasjonsplan med plassering kulvert og krysning

**Dispensasjon 2 (plan 175. reguleringsbestemmelse 5.2 b) (nabovarslet 09.02.2022):**

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan 1875 reguleringsbestemmelse 5.2 krysning av Nordelva H410\_7 (krysning skal utføres som brukonstruksjon).

Beskrivelse og argumentasjon fra Dispensasjon 1 (se ovenfor).

**Dispensasjon 3 (plan 175 bestemmelse 5.2 a, hensynssone heistrase H410\_1, H410\_2, H410\_3 og H410\_4 (nabovarslet 09.02.2022)**

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan 1875 reguleringsbestemmelsen 5.2, a plassering plankart:

**5.2 Sone med angitte særlige hensyn til infrastruktur**

- a) Heistrase (H410\_1, H410\_2, H410\_3, H410\_4, H410\_6)
- Det skal ikke gjøres større terrenginngrep enn nødvendig for fundamentering av heismaster.

I forbindelse med detaljprosjektering og videre utforming av skisenter og endelig plassering heistraseer er det 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 søkes derfor om dispensasjon fra gjeldende hensynssonene **H410\_1, H410\_2, H410\_3 og H410\_4** i plankartet. Det er snakk om mindre justeringer innenfor samme formålsområder og retninger. Plassering av «Bytrekket» justeres kun i bunn og beholder plassering i øvre del innenfor hensynssonene. I forbindelse med reguleringsprosess 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.

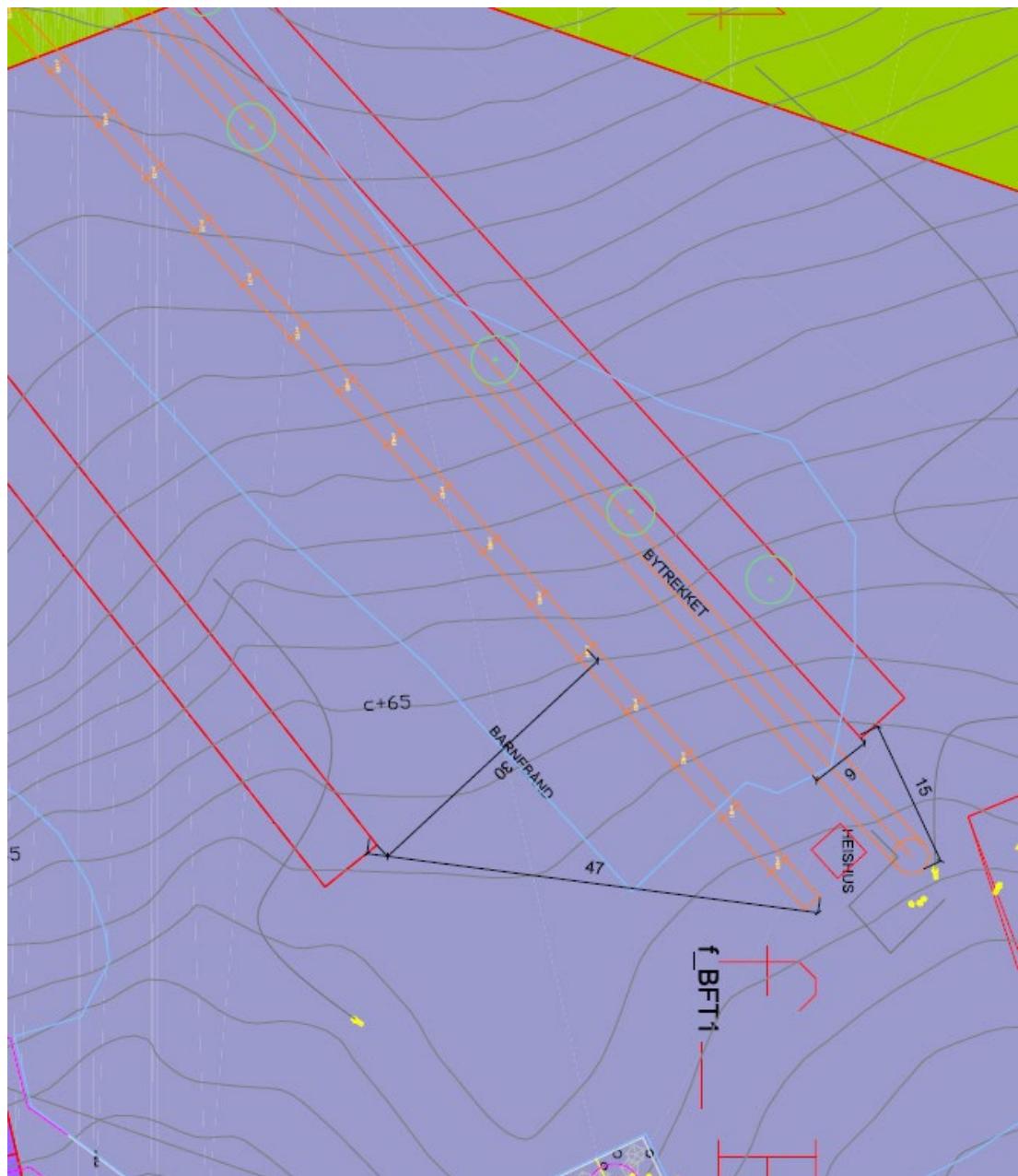
**Fordeler og ulemper**

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 ulemper.



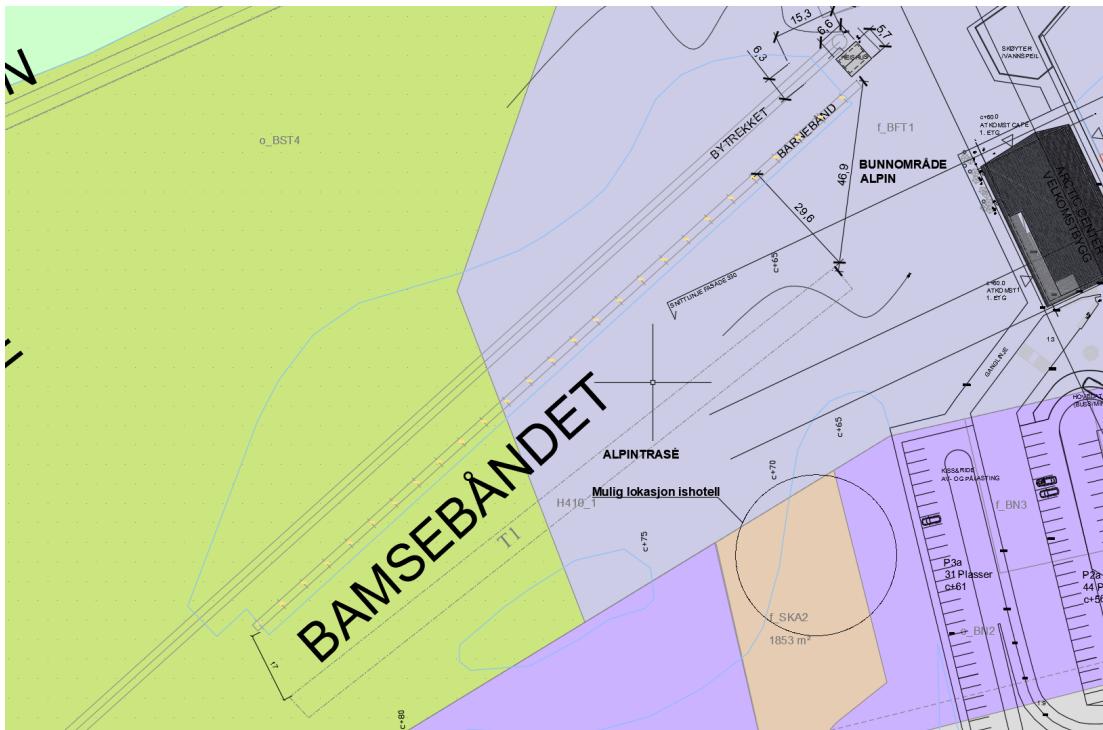
**Figur 29: Utsnitt gjeldende reguleringsplan med plassering T1, T2 og T3**



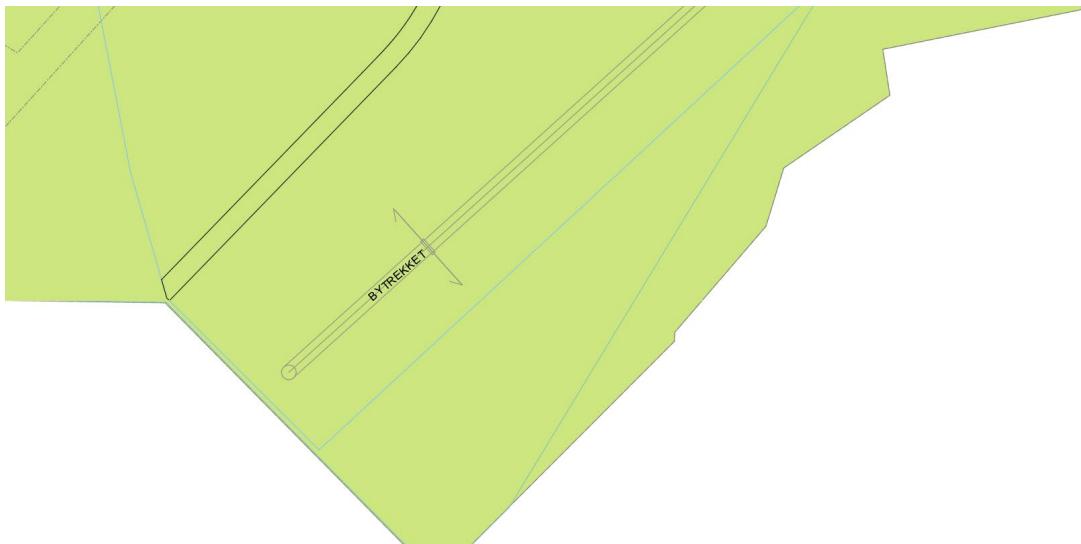
Figur 30: Ny plassering T1 og T2, nedre del, i forhold 1875



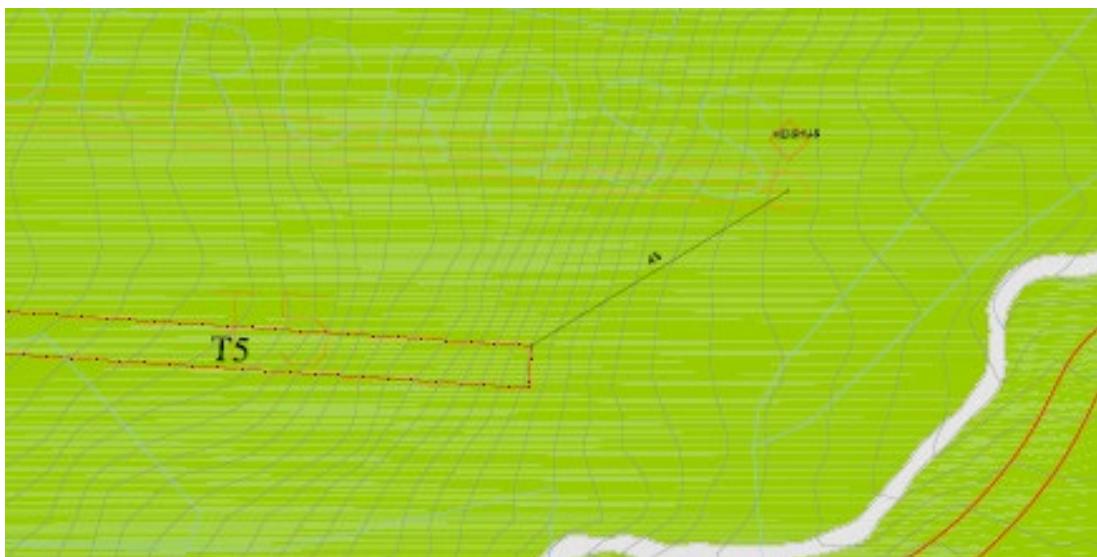
**Figur 31: Plassering T1, øvre del**



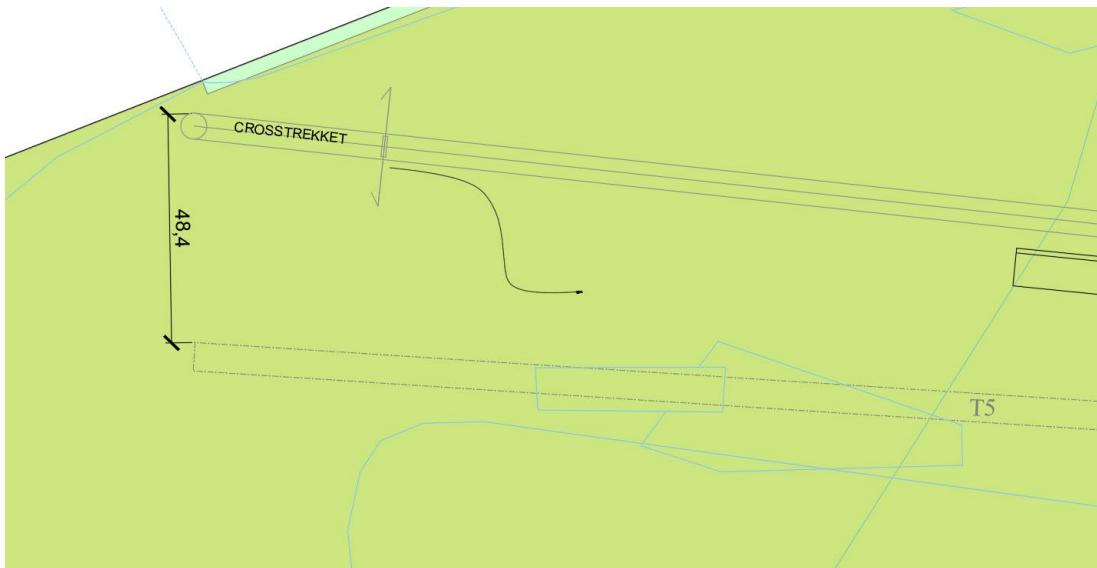
**Figur 32:** T1 og T2



**Figur 33:** Plassering T2 øvre del



**Figur 34: Plassering T5, nedre del**



**Figur 35: Plassering T5 øvre del**

#### **Dispensasjon 4 (plan 175 formål BSA2) (nabovarslet 09.02.2022):**

*Det søkes om dispensasjon fra reguleringsformålet BSA2 (området for alpinrase).*

*(Dispensasjon for etablering av snuplass på areal regulert til skianlegg/skiløypetrasé)*

Det er behov for å etablere vendehammer tilknyttet varelevering og avfallshenting i velkomstsenteret. Vareleveringen og avfallshenting er plassert på nedsiden (underetasjen) der det er best logistikk og funksjon/ adkomst ikke kommer i konflikt med nedfarter og skiprodukter.

For å komme til garasje og varelevering er det behov for snuplass foran vareleveringen. Snuplassen kommer innenfor området / formålet BSA2.

Da vendeplassen blir vei/ veiareal kan det være i konflikt med arealformålet BSA2.

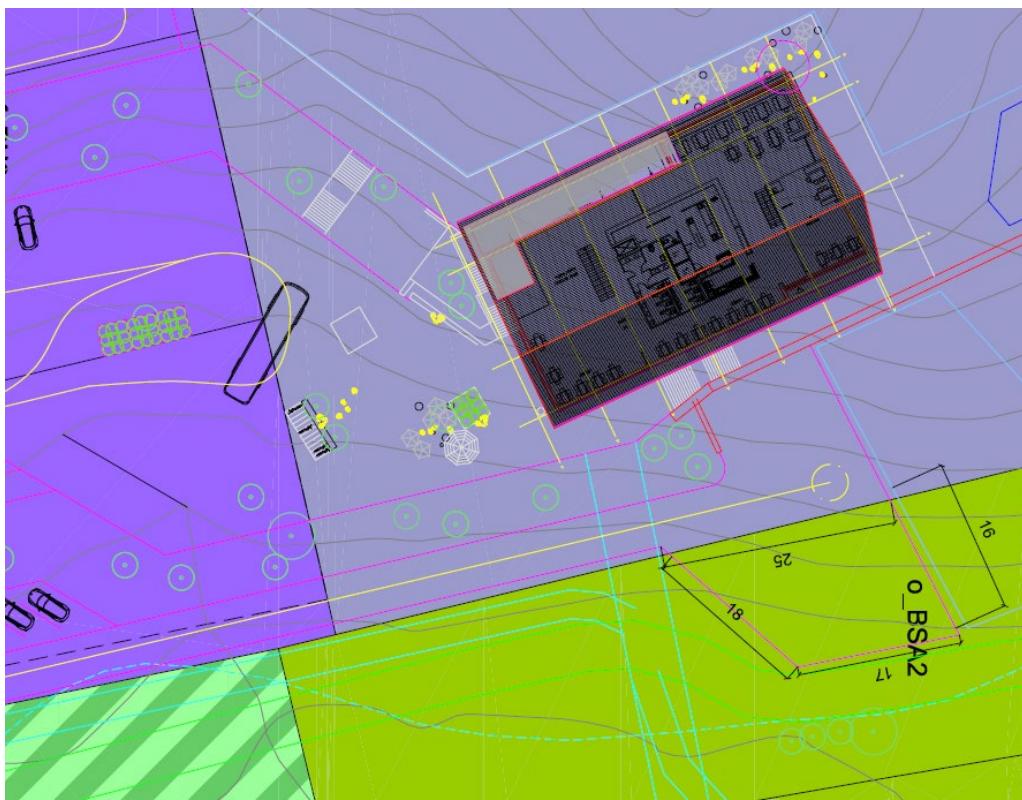
Det søkes derfor om dispensasjon fra formålet BSA2 for å kunne etablere velkomstsenteret med tilhørende funksjon varelevering/ avfallshenting.

Adkomst og bruk av underetasjen er avhengig av tilkomst, samt at det må tas hensyn til terrenget og publikumsarealer. Det er ikke ønskelig å blande publikumsadkomst og varelevering / driftsadkomst.

Ettersom driftsarealene er avhengige av tilkomst vil fordelene med å gi dispensasjonen være langt større enn fordelene ved å ikke gi det.



**Figur 36: Utsnitt reguleringsplan**



**Figur 37:** Plassering «Velkomstsenteret» og vendeområde for varelevering og avfallshåndtering



**Figur 38:** Utsnitt på reguleringskart

**Dispensasjon 5 (plan 175 formål GAA2/ o\_GF1, o\_GF2, o\_GF3, o\_GF4, o\_GF5) (nabovarslet 09.02.2022):**

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsformålet GAA2 for etablering av gang sykkeltrase.

Det er ønskelig å flytte gang sykkelvei til nedkanten av parkering slik at gang sykkelveien også kan brukes til / fra parkeringsarealet. Vi ser det som unødvendig å etablere to parallelle gang/sykkelveier inn til og gjennom bunnområdet for skisenteret. Det søkes derfor om dispensasjon for å kunne flytte gang / sykkelveien (se vedlagt kart).

Flytting og samkjøring av gang/ sykkelvei til ønsket plassering, vil redusere og samle arealinnrepene i området. Justeringen vil gi bedre effektivitet, opplevelse og produkt. Vi anser det som svært få negative konsekvenser og at fordelene ved å gi dispensasjon vil være langt større enn ulempene.

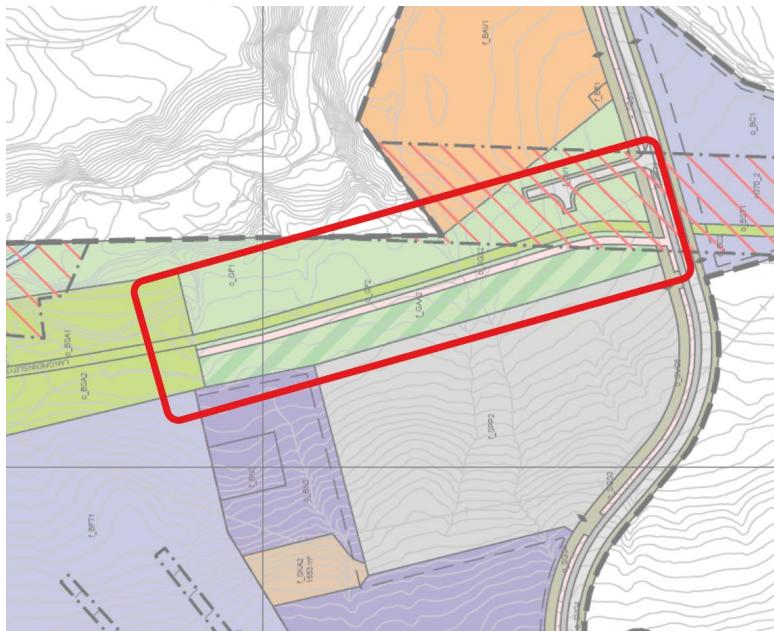
I forbindelse med dispensasjonen og presisering henvises det til utdrag i referat fra forhåndskonferansen:

«3.2 Grønnstruktur/Snødeponi

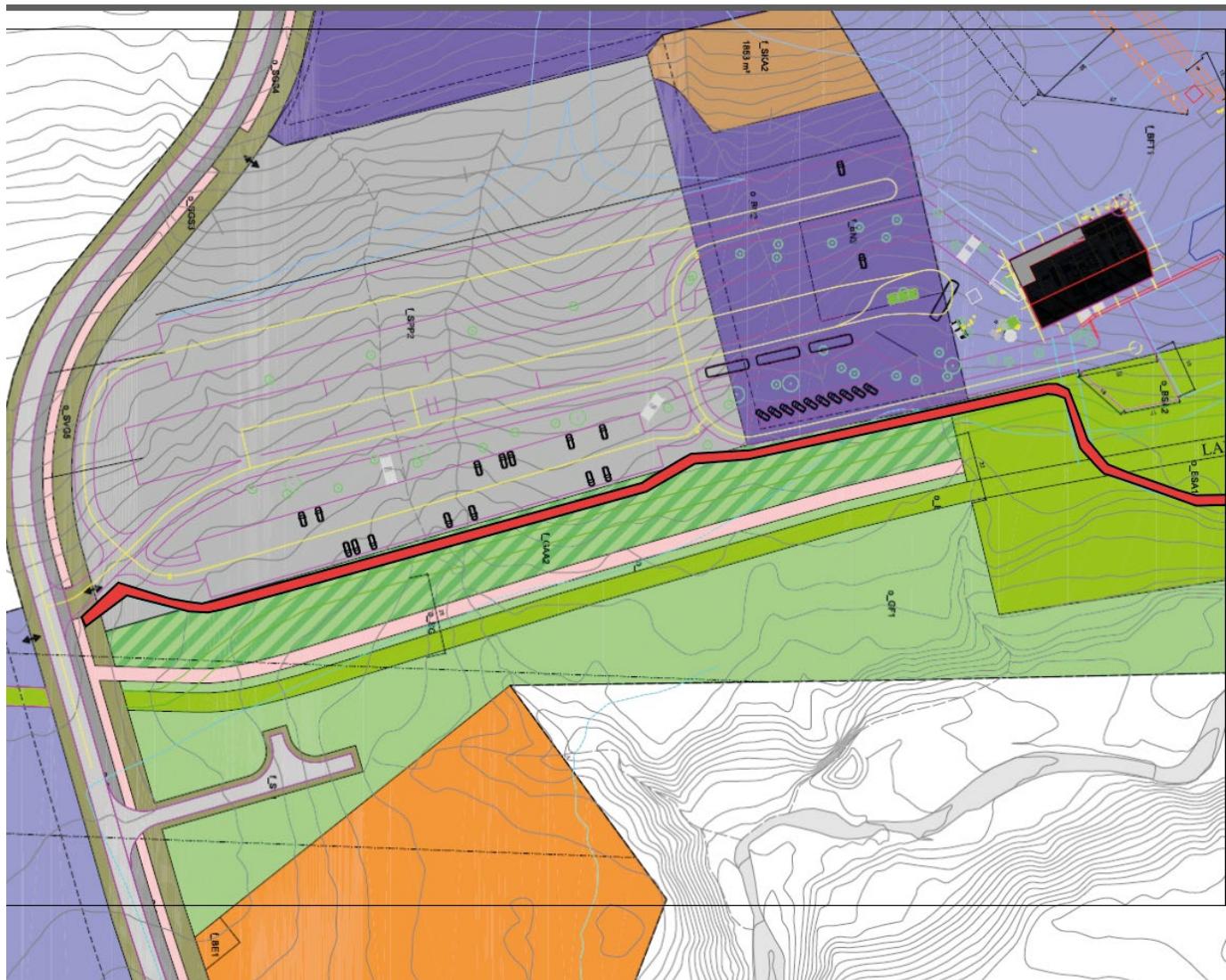
a) Omfatter o\_GF1, o\_GF2, o\_GF3, o\_GF4, o\_GF5

Innenfor områder avsatt til grønnstruktur - kombinerte formål tillates lagring av snø i forbindelse med brøyting i vinterhalvåret. I barmarksong er områdene å anse som grønnstruktur og skal sikre allment uteopphold og ferdsel.

Ved en inkurie er henvisninger til felt o\_GF1, o\_GF2, o\_GF3, o\_GF4, o\_GF5 plassert under punkt 3.2, men hører til under punkt 3.1 som regulerer «friområde». Felt f\_GAA2 som er omfattet punkt 3.2, og er planlagt benyttet til lagring av snø i forbindelse med brøyting, fortrinnsvis brøyting av den tilstøtende parkeringsplassen. Etablering av gang- og sykkelvei på areal regulert til «grønnstruktur-kombinerte formål» vil være betinget av dispensasjon fra arealformålet.»



**Figur 39: Utsnitt plankart**



**Figur 40: Markering (i rødt) ønsket plassering gang sykkelvei i forhold reguleringsplan 1875**

**Dispensasjon 6 (plan 1515 formål 6.2 Skianlegg alpint og 6.1 Skitrekk) (nabovarslet 09.02.2022)**

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsformålet 6.2 Skianlegg alpint og 6.1 Skitrekk i plan 1515 for å kunne utvide og justere plasseringen av mellomstasjon for heisene Stolheis 1 og 2.

Det er ønskelig å etablere muligheten til å forlenge «Stolheis 1» og redusere lengden på «Stolheis 2». Samt plassere bunnstasjonen for «Stolheis 2», nærmere toppstasjonen til «Stolheis 1» en hva plan 1515 legger til rette for.

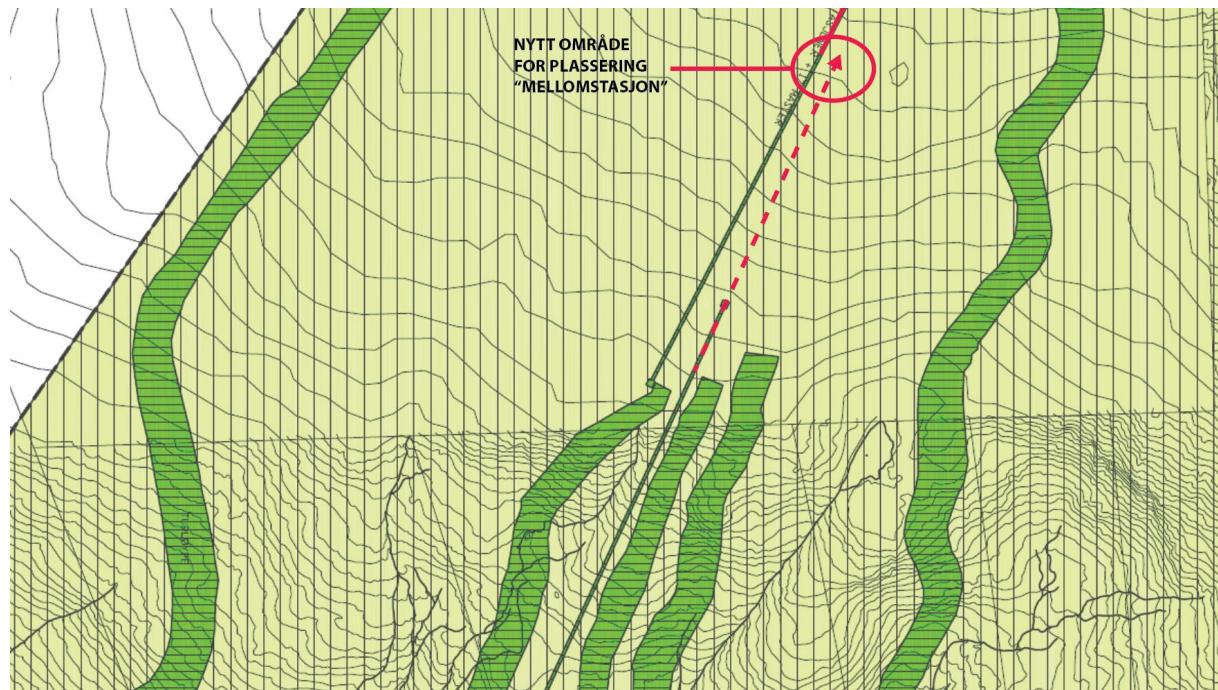
Øvre del av «Stolheis 2», ligger i et vindutsatt område, og heisen vil måtte stenges på dager med mye vind, «Stolheis 1» og nedre del av «Stolheis 2» ligger i områder som er godt skjermet for vind. Ved å flytte mellomstasjonen høyere opp, vil man sikre større områder for skikjøring på

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 mere og effektiv bruk av etablerte strukturer og funksjoner, samt øke mulighetene for sambruk av arealer tilknyttet de 2 stasjonene.



### Fordeler og ulemper

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/mere rasjonell drift (og reduserte driftskostnader), bedre opplevelse av flyt og sammenheng mellom de to punktene for gjestene/brukerne. Bedre muligheter for etablering kommersielle tilbud og service funksjoner. Reduserte inngrep/påvirkning på natur.

Bedre tilbud for skikjørere (gjestene) på vindutsatte dager. Bedre forutsigbarhet for opplevelse og tilbud for brukere og operatør (skisenteret), 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.

### Dispensasjon 7 (plan 1515) reguleringsbestemmelse 1.2.b (område T2), utnyttlesgrad (nabovarslet 09.02.2022)

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen 1.2.b

- b) Bygget skal oppføres med grunnflate på ca 100 m<sup>2</sup> og maksimal byggehøyde 5 m over omliggende tereng. Material- og fargebruk skal harmonere med naturforholdene på stedet. Bebyggelse i området må undergis grundig arkitektonisk vurdering og det skal tas omhyggelig hensyn til landskapet omkring. Naturstein fra området må inngå som byggemateriale. Graden av utnytting skal ikke overstige %-BRA=5%.

For å kunne etabler både heishus til Stolheis 2 og toppkafe innenfor området T2 i plan 1515 søkes det om dispensasjon fra gjeldende utnyttelsesgrad. Det er ønskelig å kunne etablere både en velfungerende kafe og heishus. Heishuset har relativt begrenset størrelse 25m<sup>2</sup>, mens kafeen har behov for en god del støttefunksjoner som toaletter, lager, teknikk etc. Når det først skal etableres en funksjon på fjellet bør den være så velfungerende som mulig og attraktiv for bruk hele året. Kafeen vil være attraktiv tilknyttet skisenteret, nordlysopplevelser, men også sommertid for betrakning midnattssol og utsikt. For å utnytte tereng og situasjon, vil det være en fordel å etablere 2 plan, der teknikk, støttefunksjoner, lager etc. ligger i underetasje og ikke stenger for utsiktsopplevelsene. Toppkafeen ligger i en setting med 360 graders opplevelser. med begrenset areal og stort behov støttefunksjoner så vil det være vanskelig å ikke stenge flere viktige sikt og opplevelselinjer.

### Fordeler og ulemper

Når det først skal etableres funksjoner og aktiviteter innenfor det angitte området T2, så bør tilbuddet og opplevelsene være eksepsjonelle. Settingen og mulighetene er unike. Av hensyn drift, kvalitet helårsdrift er det også behov for lagring, oppbevaring, tekniske installasjoner, og støttende funksjoner.

Ved å tillate noe mere bebyggelse vil produkt, opplevelse og helhet bli langt bedre, men opplevelsen, det visuelle inntrykket av bygget vil være begrenset, spesielt når hovedandel støttefunksjoner legges under tereng. Fotavtrykket for bygget vil i ikke bli større enn om bygget var på 1 plan, da bestemmelsen er knyttet til %BRA.

Den negative ved å gi en dispensasjon er, vil kun være tilknyttet det visuelle.

I den sammenheng vil kafeen og topp, stolheis, stå i samme kontekst og i nærheten av hverandre. Opplevelsen av 20m<sup>2</sup> til eller fra i forhold nær opplevelse og fjernvirkning vil være marginal. Hvordan bygget ligger i terrenget og forholder seg til uteområder vil være viktigere. Erfaring tilsier også at hvis funksjonene ikke får nok plass, blir det ofte stående elementer i områdene rundt for oppbevaring, midlertidighet etc.

Reguleringsbestemmelsen slik den forstås er i hovedsak rettet mot toppkafeen størrelse, og ikke mot heisfunksjonene.

Vi mener derfor at fordelene ved å gi dispensasjon er lang større enn ulempene.

### Dispensasjon 8 (dokumentasjonskrav g ) (nabovarslet 13.01.2023).

Det søkes om dispensasjon fra planestereguleringsplan 1875, planbestemmelsene, dokumentasjonskrav g.

g) Avløpsanlegg: Det vil ikke innvilges rammetillatelse eller igangsettingstillatelse før det foreligger godkjenning fra forurensningsmyndighet etter forurensningsforskriften § 13.

Det søkes om at dokumentasjonskraven g flyttes til søknad om IG.

I forbindelse med utarbeidelse av beste vann og avløpsløsning for Arctic Center er det vurdert og prosjektert flere alternative løsninger. Den ønskede løsning baserer seg på infiltrasjon.

For å svare ut dokumentasjonskrav g og h må det foreligge en utslippstillatelse. For å få behandlet og gitt en utslippstillatelse må det utføres en infiltrasjonstest.

Utførelse av infiltrasjonstest krever barmark (frostfrie masser), åpent terren og er pga. årstid ikke mulig gjennomføre før tidligst i mai. I påvente av infiltrasjonstest vil vi derfor sette byggesaken i bero frem til dette er utført.

I forbindelse med utarbeidelse av ny VA løsning og tilhørende godkjenning har det vært flere møter med seksjon for Vann og avløp, nå senest 11. januar 2023. Det eneste som nå gjenstår for utslippstillatelsen er infiltrasjonstesten som skal avklare nødvendig infiltrasjonsareal.

For å optimalisere og ikke minst sikre god robusthet er det lagt opp til høygradig rensing av avløpsvann før infiltrasjon. Dette er blitt godt mottatt av seksjon for vann og avløp (foreurensningsmyndighet kap.13 FF), som har meddelt at de anser omsøkt løsning som robust og god.

Det er planlagt innsendelse av søknad om IG for grunnarbeider og fundamenter i mai 2023. Det søkes derfor om å flytte dokumentasjonskravene g og h til søknad brukstillatelse. Infiltrasjonstesten vil bli utført så snart forholdene ligger til rette og resultatene vil innsendes kommunen (seksjon for vann og avløp) når de foreligger.

### Fordeler og ulemper

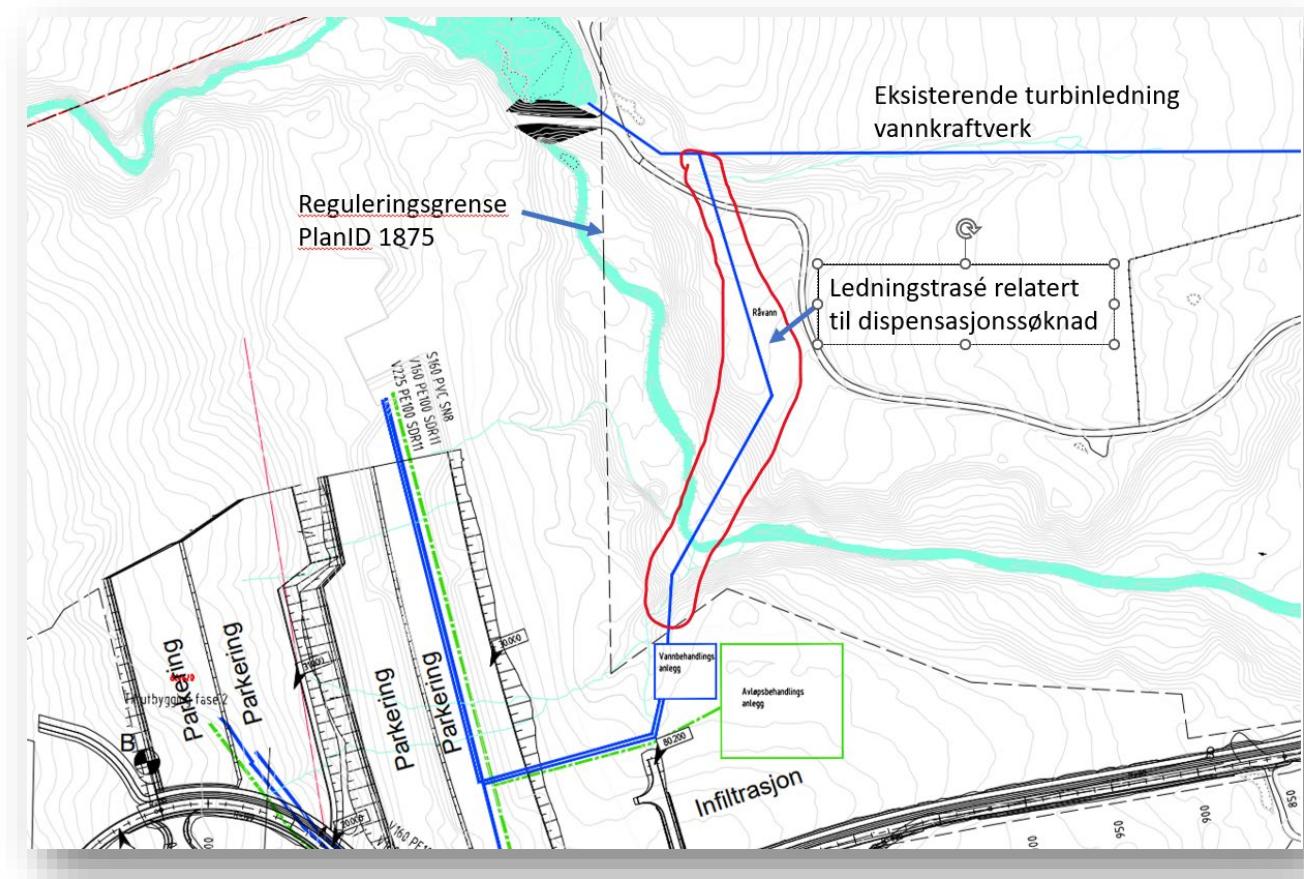
Grunnet behov barmarks sesong for utførelse av prøver, står nå byggesaken i bero. For byggesaksbehandling, fremdrift, kontinuitet og kunnskapsformidlingen er det uheldig at tiden mellom utarbeidet og innsendt forslag til behandling av byggesak tar lang tid. Det er tilknyttet høy grad av kompleksitet og historikk rundt gjeldende planer som byggesaken svarer ut. Det er derfor store fordeler tilknyttet utvikling og kontinuitet i saksbehandlingen. Det medfører ingen risiko for kommunen å flytte dokumentasjonskravet (utslippstillatelse) til brukstillatelse da kravet og testing, da denne uansett må foreligge før anlegget kan tas i bruk. I tilsvarende saker og planer er normalen å knytte krav om utslippstillatelse til IG eller brukstillatelse, da det er mest hensiktsmessig for utvikling av prosjektering, byggesak og fremdrift i en utbygning. Det foreligger og er ferdig utarbeidet løsning for VAO som er oversendt kommunen. Søknad dispensasjon er derfor utelukkende knyttet til nåværende årstid, som gjør det umulig å utføre nødvendig test. Fordelene med å gi dispensasjon anses derfor som lang flere og bedre enn ulempene ved å gi dispensasjon.

## Dispensasjon 9 (Graving av vannledning i LNFR-området) (nabovarslet 24.01.2023)

Det søkes om dispensasjon fra arealformålet LNFR i KPA Ytre by 2017-2026 (pk 0142). Deler av planlagt vannledning for vannforsyning til Arctic Center ønsket etablert og nedgravd innenfor området (areal) avsatt til LNFR.

I forbindelse med etablering av alpinanlegget i Arctic Center i Håkøybotn skal det etableres nytt vannverk hvor råvann skal hentes ut fra eksisterende turbinledning tilhørende Håkøybotn kraftverk. Dette er valgt for å unngå inngrep i eksisterende damanlegg, og minske anleggsomfang samtidig som vannmagasinet i dammen er buffervolum for både drikkevann og brannvann.

Ledningstrasé er vist på kartutsnitt nedenfor, der del som ligger utenfor området til reguleringsplan 1875 omfattes av dispensasjonssøknad. Dette er uregulert areal som i KPA har som formål «LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gården ressursgrunnlag».



Tiltaket omfatter ledningsgrøft for én (1) vannledning, hvor overflaten vil bli planert og re vegetert med masser/lyng fra området for å opprettholde stedegne plantearter. Kryssing av Nordelva vil skje med tradisjonell graving hvor elvebunn også vil bli reetablert med stedlige elvemasser.

### Fordeler og ulemper

Alternativ trasé og tiltak vil være å ta ut vannet 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 og i dam samt påvirkningen av gravearbeidet og endring av vannstand og vannkvalitet vil være mere negativt enn påkobling til eksisterende ledning, hvilket i liten grad påvirker vann og vannkvalitet i eksisterende damanlegg.

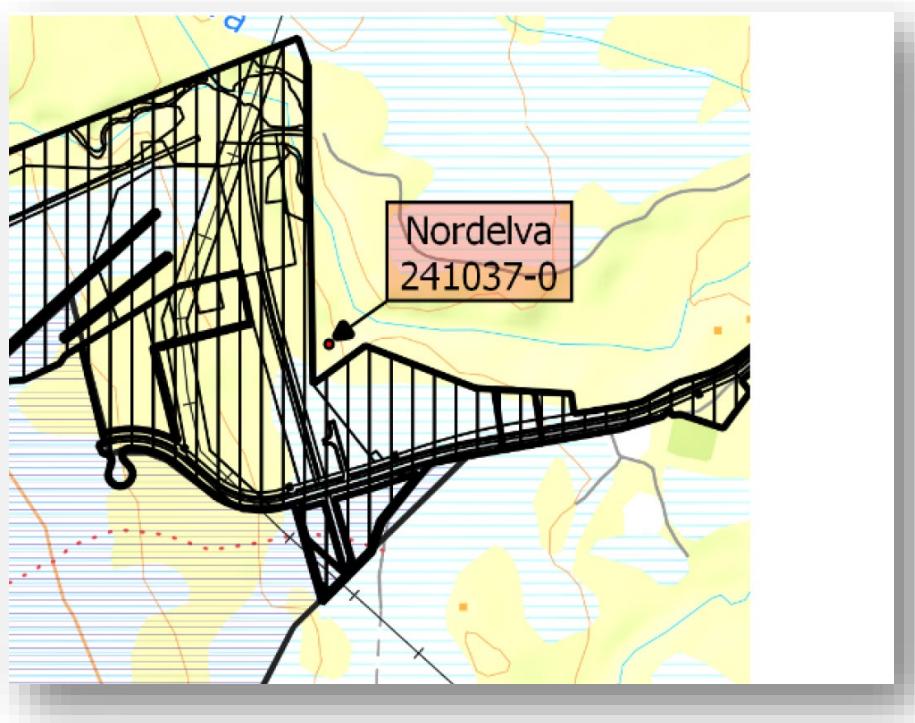
Det er i forbindelse med tilsvarende tiltak ytret ønske fra NVE om å unngå inngrep i tilknytning demning. Det er derfor etablert en alternativ trasé som gir bedre, tryggere og en totalt sett bedre løsning.

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 flere og bedre enn ulempene ved å gi dispensasjon.

#### **Fortidsminne 241037-0**



Vannledningen er plassert og prosjektert i god avstand til fortidsminnelokaliteten 241037-0 og hverken ledninger, gravearbeider eller anleggsarbeidene for tilkomst vil berøre eller påvirke eller berøre fortidsminne.

## **REKKEFØLGEKRAV OG DOKUMENTASJONSKRAV**

Dokumentasjonskrav til rammesøknad:

f) **Vannforsyning:** Det vil ikke innvilges rammetillatelse eller igangsettingstillatelse før det foreligger plangodkjenning fra Mattilsynet etter bestemmelsene i § 18 i drikkevannsforskriften. Jf. VAO-rammeplanen datert 05.12.2019

- Vedlagt følger redegjørelse fra TROVA og tilhørende vedlegg.

g) **Avløpsanlegg:** Det vil ikke innvilges rammetillatelse eller igangsettingstillatelse før det foreligger godkjenning fra forurensningsmyndighet etter forurensningsforskriften § 14.

- Vedlagt følger redegjørelse fra TROVA og tilhørende vedlegg. §14 er endret til §13. Det er søkt dispensasjon fra dokumentasjonskravet. Se søknad dispensasjon 8.

Det vil ikke innvilges rammetillatelse eller igangsettingstillatelse før det foreligger godkjenning av søknad om løyve til å etablere privat vann- og avløpsanlegg etter vass- og avløpsanleggslova § 2.

- Vedlagt følger redegjørelse fra TROVA og tilhørende vedlegg. §14 er endret til §13. Det er søkt dispensasjon fra dokumentasjonskravet. Se søknad dispensasjon 8.

i) **Renovasjon:** Plan for avfallshåndtering skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

- Vedlagt følger signert avtale med REMIKS.

Rekkefølgekrav til rammesøknad:

e) Før det kan gis igangsettingstillatelse for hvert enkelt tiltak må Fylkesmannen i Troms og Finnmark godkjenne løsning for rensing eller infiltrasjon. Hvis løsning med infiltrasjon benyttes må infiltrasjonsareal ha nødvendig infiltrasjonsevne til å sluttbehandle dimensjonerende spillevannsmengde beskrevet i VAO-rammeplan datert 05.12.2019 Videre kan det ikke innvilges rammetillatelse eller igangsettingstillatelse før det foreligger godkjent løsning og utslippstillatelse etter bestemmelsene i forurensningsforskriftens § 14.

- Vedlagt følger redegjørelse fra TROVA og tilhørende vedlegg. §14 er endret til §13. Det er søkt dispensasjon fra dokumentasjonskravet. Se søknad dispensasjon 8.

h) Før det kan gis rammetillatelse for hvert enkelt tiltak skal det foreligge rigg og marksikringsplan med inngrepsgrenser. Det skal redegjøres for hvordan terrenghinngrep skal utføres skånsomt med minst mulig fyllinger og skjæringer, og hvordan gode overganger mellom inngrepsområder og tilstøtende terreng skal oppnås både med tanke på utforming og vegetasjonsbruk. Sår i terrenget skal unngås. Berørte områder skal revegeteres naturlig, og stedegen masse skal benyttes. Arealer avsatt til midlertidig deponi, rigg og anleggsområde skal angis, og det redegjøres for oppstilling av maskiner og annet utstyr, områder for lagerbrakker, plassering av brakkerigg, mellomlagring av masser, samt oversikt over ferdsselsveier, transportveier og områder for lasting og lossing.

- Vedlagt følger rigg og marksikringsplan, samt redegjørelse fra Jørgensen Plankontor.
- Før det kan gis rammetillatelse for hvert enkelt tiltak skal det foreligge detaljert landskaps- og vegetasjonsplan, samt istandsettingsplan.

- Vedlagt følger landskaps og vegetasjonsplan, samt redegjørelse av temaet fra Jørgensen Plankontor.

## FORHÅNDSKONFERANSE

Forhåndskonferansen med kommunen ble avholdt 7. februar 2022. Utkast referat ble mottatt 25 februar.

Temaer og tiltak vurdert til å utløse Søknadsplikt og ansvarsrett:

*Bygninger*

*Velkomstsenter, skihus og heiser er søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlig foretak, jf. pbl. § 20-1 og § 20-3.*

*Terrenginngrep*

*Når det gjelder terrenginngrep som følge av tilrettelegging for nedfarter, viser vi til reguleringsplanens fellesbestemmelser, bokstav a), om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:*

*Eksisterende terren og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det tillates ikke inngrep i større utstrekning enn det som er høyst nødvendig for en hensiktsmessig plassering av konstruksjoner og infrastruktur.*

*Vesentlige terrenginngrep er søknadspliktige tiltak, jf. pbl. § 20-1 bokstav k). Mindre terrenginngrep, som ikke fører til mer enn 3,0 meter avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk, er unntatt søknadsplikt etter byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 bokstav f) nr. 7.*

*Andre innretninger*

*Det er stilt spørsmål om søknadsplikt for tiltak som isbygninger, skøytebane, lavvo og lignende. Det må gjøres en konkret vurdering av om det skal oppføres er av en slik karakter at det er å anse som et tiltak etter pbl. § 1-6, om det i så fall er søknadspliktig etter §§ 20-1 og 20-2, og om det eventuelt vil være unntatt søknadsplikt etter § 20-5, jf. SAK10 § 4-1. Det kan være relevant å se hen til størrelse og omfang, hvilke materialer som skal benyttes og tiltenkt bruk.*

I forbindelse med innsendt søknad er det ikke uttegnet konkrete tiltak i is og snø, men det er på situasjonskart angitt aktuelle områder for dette.

Kommunen bemerket i forhåndskonferansen følgende:

*Det bør gjøres en vurdering av om ny VAO-løsning bør gjennomgå en reguleringsprosess, for å sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.*

Trova AS er som følge av dette engasjert for å vurdere VAO løsning og har i den sammenheng utarbeidet løsningen for VAO. Se vedlagte redegjørelse.

## FORELØPIG TILBAKEMELDING SØKNAD 27.05.2022

I forbindelse med tilbakemelding er det utarbeidet VAO løsning.  
Vedlagt følger redegjørelse og beskrivelse fra TROVA.

## NABOVARSEL OG MERKNADER

Nabovarsel 1 ble sendt ut 9 februar 2022.

Det er mottatt 1 merknader (vedlagt).

(Svar på nabovarsel fra Troms og Finnmark fylkeskommune anses som en orientering og ikke en merknad. Svaret er vedlagt og tidligere oversendt kommunen i kopi.)

**Merknad:**

Svar merknad fra Sylvi Irene Viken Johansen (68/3):

Merknaden henviser ikke til, eller poengterer ingen konkrete anmerkninger, innspill eller ønsker. Det er derfor vanskelig å kommentere merknaden. Vi henviser til informasjonen og beskrivelsen i utsendte nabovarsel.

**NABOVARSEL 2 ble sendt 24.03.2022**

Nabovarsel 2 ble sendt ut 24. mars 2022.

Det er registrert / mottatt 8 merknader (vedlagt).

**Nabovarsel 2**

I forbindelse med videre prosjektering og utvikling etter forhåndskonferansen ble det konkludert med behov for å kunne etablere Stolheis 2, og kafe på toppen av Lille blåmann i fase 1. Det er også kommet frem noen endringer av P-områdene og behov for å nabovarsel veitraser på nytt.

(Veitraser ble nabovarslet og rammesøkt i 2016, men ikke alle deler ble etablert. Ettersom det er søkt ferdigattest og det er mere en 3 år siden ferdigattest, må tiltaket derfor nabovarsles og søkes på nytt.) Dispensasjon 6, 7 og 8 ble nabovarslet i varsel 2.

Mottatte merknader til varsel 2 er i hovedsak rettet mot varslede VAO løsning i varselet.

VAO løsningen er i ettertid blitt revidert som følge av tilbakemeldinger kommunen

Redegjørelse for endelig VAO løsning prosjektert av TROVA ligger vedlagt.

**Merknad:**

**Svar merknad fra:**

**Svein Anton Andresen, Straumsvegen 435**

VAO løsning er endret etter nabovarselet og merknadene fra Andresen er derfor ikke lengre relevante. VAO løsningen er ihht gjeldende VAO rammeplan.

**Svar merknad fra:**

**Angvik, Eiendom 66**

VAO løsning er endret etter nabovarselet og merknadene fra Angvik er derfor ikke lengre relevante. VAO løsningen er ihht gjeldende VAO rammeplan.

**Svar merknad fra:**

**Pål Tunelv Valio, Straumsvegen 411**

I forbindelse med godkjente plan 1875, er det stilt krav til støyskjerm mot aktuelle eiendom. Tiltaket vil bli fulgt opp, men må løses som egen byggesak. Tunelv vil bli kontaktet i forbindelse med prosjektering, varsel og byggesak støyskjerm.

Angående trafikksikkerhet, 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.

**Svar merknad fra:**

**Andrea Schneider, Straumsvegen 536**

VAO løsning er endret etter nabovarselet og merknadene fra Schneider er derfor ikke lengre relevante. VAO løsningen er ihht gjeldende VAO rammeplan.

**Svar merknad fra:**  
**Ryeng, Straumsvegen 279 A**

VAO løsning er endret etter nabovarselet og merknadene fra Ryeng er derfor ikke lengre relevante. VAO løsningen er ihht gjeldende VAO rammeplan.

**Svar merknad fra:**  
**John Ola Johnsen, Straumsvegen 492**

VAO løsning er endret etter nabovarselet og merknadene fra Johnsen er derfor ikke lengre relevante. VAO løsningen er ihht gjeldende VAO rammeplan.

**Svar merknad fra:**  
**Mikalsen Solveig Hennie, 66/78**

I forbindelse med reguleringsprosess og arbeid, ble det avklart hvilke eiendommer som vil bli så negativt berørt ved etablering av skisenteret at det vil være behov for skjerming mot støy og eller lys. For eiendommen 66/78 ble det konkludert at det ikke var et behov. Vi kan ikke se at forutsetninger eller forhold har endret seg i ettertid og at det er behov for dette.



Figur 41 kartutsnitt med eiendommen 66/78 markert

**Svar merknad fra:**  
**Andersen Ulf Tore, 66/25 og 66/35**

Vi beklager at nabovarselet har fremstått omfattende og uoversiktlig. Det er tilknyttet etableringen av Arctic Center 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 måtte følge. Intensjonen bak varselet har vært å sikre naboer all informasjon om planlagte tiltak.

VAO løsning er endret etter nabovarselet og de øvrige merknadene/ påpekningene fra Andersen er derfor ikke lengre relevante. VAO løsningen er ihht gjeldende VAO rammeplan.

### **NABOVARSEL 3:**

I forbindelse med omprosjektering av ny VAO løsning ble det behov for å søke dispensasjon fra dokumentasjonskrav g og h. Nabovarsel 3 omhandler derfor søknad dispensasjon fra dokumentasjonskrav g og h:

Nabovarsel 3 ble sendt ut 17.01.2023

Det er mottatt 7 merknader (vedlagt).

**Svar merknad fra:**  
**Benn Henri Johnsen Molund, Straumsvegen 411**

Pkt1.

Det er ikke utarbeidet snitt til nabovarselet, og det foreligger ikke noe behov for et snitt for å illustrere dispensasjonen det søkes om. Nabovarselet omtaler kun søknad om dispensasjon fra et dokumentasjonskrav, da det i etterkant av innsendt rammesøknad i (februar 2022) har vist seg behov for å søke denne dispensasjonen.

Vi ser av tilbakemeldinger og merknader at mottakere ikke har forstått sammenhengen samt søkeradens status. Vi vil derfor sende ut en redegjørelse på epost Molund mfl.

Pkt2.

Tidligere prosjektert og varslet VAO løsning er trukket tilbake som følge av mottatte merknader, dialog med kommunen og interne vurderinger av at VAO løsningen som følger godkjente VAO rammeplan totalt sett vil være en bedre løsning. Det vil derfor ikke være inngrep på eller tilknyttet Molund sin eiendom.

**Svar merknad fra:**  
**Eirik Aronson, Straumsvegen 411**  
og  
**Henriette Sofie Pettersen, Straumsvegen 428**

Etablering av støyskjerming mot eiendommen 66/46 ligger som et krav til søknad IG. Prosjektering og dialog rundt støyskjermen vil settes i gang så snart rammesøknaden er lagt ut på høring. Arctic Center vil i den sammenhengen kontakte Pettersen og Aronson.

**Svar merknad fra:**  
**Sylvi Irene Viken Johansen, Straumsvegen 364**

Utsendte nabovarsel omhandler søknad dispensasjon dokumentasjonskrav g.

g) Avløpsanlegg: Det vil ikke innvilges rammetillatelse eller igangsettingstillatelse før det foreligger godkjenning fra forurensningsmyndighet etter forurensningsforskriften § 13.

Merknaden til Johansen fremstår som en generell kritikk av etablering AC og en motvilje mot etableringen av skisenteret. Som Johansen skriver har det vært en lang prosess med mange behov for avklaringer underveis. AC kjenner gjennom prosessen Johansen sine ønsker og meninger.

I forhold mottatte merknad om søknad dispensasjon fra dokumentasjonskrav g, så oppfatter vi at det ikke er direkte merknader til denne dispensasjonen (kun til AC generelt).

**Svar merknad fra:**

**Ann Elene Johansen**

Vi har forståelse for at Ann Elene Johansen er negativ til Arctic Center og kommende etablering av skisenteret. Merknaden fra Johansen fremstår som en generell kritikk av etablering AC og historikken rundt tidligere planprosesser og vedtak.

Nabovarselet som er sendt ut handler om søknad dispensasjon fra et dokumentasjonskrav i planbestemmelsene til plan 1875 (se søknad og tilhørende argumentasjon). I merknaden er det lite som er rettet mot søknaden om dispensasjon og forholdene rundt denne.

**Svar merknad fra:**

**Valio, Straumsvegen 428**

Tidligere prosjektert og varslet VAO løsning er trukket tilbake som følge av mottatte merknader, dialog med kommunen og interne vurderinger av at VAO løsningen som følger godkjente VAO rammeplan totalt sett vil være en bedre løsning. Gjeldende VAO løsning er dermed i tråd med plan 1875 og tidligere vedtak. Utsendte nabovarsel omtaler og gjelder kun søknad dispensasjon dokumentasjonskrav g.

g) Avløpsanlegg: Det vil ikke innvilges rammetillatelse eller igangsettingstillatelse før det foreligger godkjenning fra forurensningsmyndighet etter forurensningsforskriften § 13.

Forhold og merknader rettet mot det trafikale oppfattes derfor som ikke relevant for dette varselet og denne dispensasjonen, men som merknader til tidligere varsel.

**Påvirkning og forhold grunnvann.**

Det er planlagt (og søkt om) bygging av et høygradig avløpsrenseanlegg inne i planområdet (BAV1) for alt avløpsvann som i seg selv oppfyller mer enn gjeldene rensekrev. Som ytterligere sikkerhet er det planlagt å infiltrere det renseade avløpsvannet i hht. opprinnelig VAO-rammeplan. Bakgrunnen for at det skal gjøres en infiltrasjonstest i barmarkssesongen er utover å dokumentere infiltrasjonskapasitet, også å kartlegge dybde til grunnvannsspeil, dvs den umette sonen som skal rense avløpsvannet ytterligere. Dette følger veileddning fra Norges mest kompetente fagmiljø, se ref. <https://www.nibio.no/tema/miljo/mindre-avlop/rense-losninger/infiltrasjonсанlegg> samt bransjestandard i VA-Miljøblad 59. Når den umette infiltrasjonssonen er dokumentert er også forholdene til nesten fullstendig rensing av avløpsvannet tilstede. Negativ belastning av grunnvannet er derfor betydelig minimert. Når det i tillegg er mer enn 300 m til nærmeste fritidsbolig så anses dette som ivaretatt på en meget betryggende måte, særlig med tanke på at Norsk Vann rapport 178 i pkt. 11.1.3 også setter krav om minimum 100 m avstand.

**Svar merknad fra:**

**Siljan Mari Viken, Straumsvegen 349**

Vi ser av tilbakemeldinger og merknader at mottakere ikke helt ser sammenhengen og søknadens status. Vi vil derfor sende ut en redegjørelse på epost til Siljan Mari Viken for å forklare dette.

VAO rammeplanen berører ikke lengre fjæra og områdene i Sørbotn.

Søknad om dispensasjon og utsettelse av prøvetagning er som beskrevet i dispensasjonen, en følge av at kommende sesong muliggjør prøvetakningen. Risikoene med utsettelsen ligger hos tiltakshaver, da tiltakshaver risikerer utsettelse av prosjektet eller omprosjecktering på et senere tidspunkt.

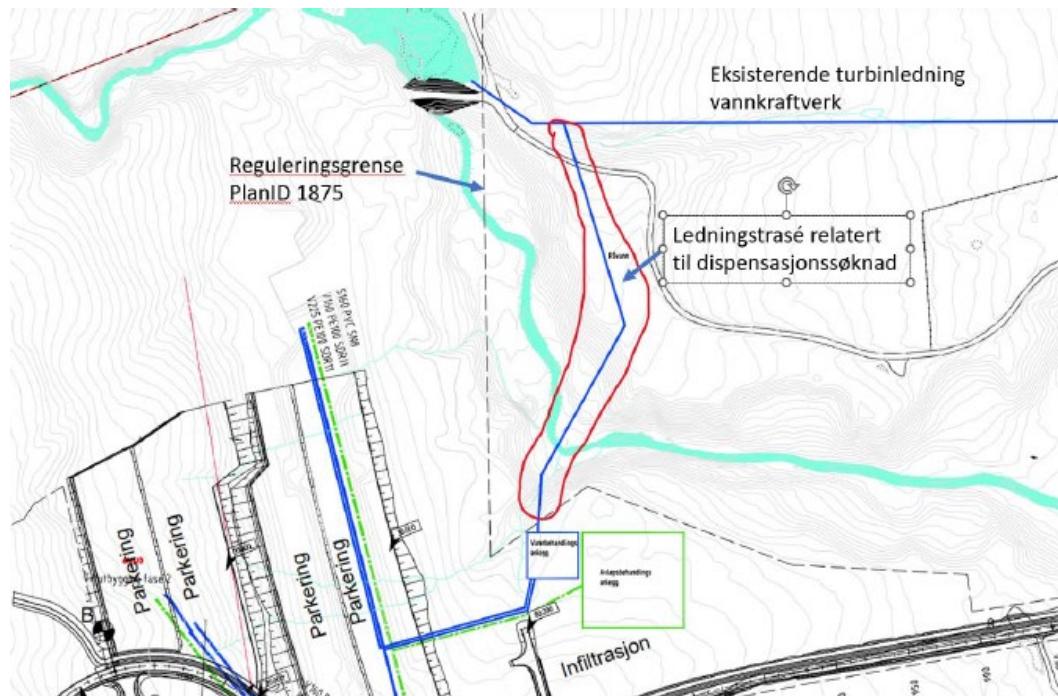
Gjeldende VAO løsning er i tråd med godkjente VAO rammeplan og i tråd med vedtatte plan 1875. Det søkes dispensasjon fra et dokumentasjonskrav i planen (se begrunnelsen i dispensasjonen).

Vedlagt dispensasjonen følger et situasjonskart. Situasjonskartet ser ut til å ha blitt lagt inn to ganger. Det kan derfor oppfattes som det mangler et kart (da det står «2 vedlegg»). Det er ikke tilfellet, og all nødvendig informasjon er vedlagt og utsendt i forbindelse med varselet.

#### NABOVARSEL 4: 24.01.2023

I forbindelse med avklaring og prosjektering vannforsyning, så vil vannledning fra vannkilde til renseanlegget krysse LNFR område. Det ble derfor behov for å søke dispensasjon og nabovarsle søknad dispensasjonen. Varselet ble sendt ut 24.01.2023.

Sylvi Viken Johansen er eneste nabo til området der ledningen etableres. Johansen er derfor eneste varslede nabo om denne dispensasjonen.



Figur 42 plassering vannledning

Svar merknad fra:  
Sylvi Irene Viken Johansen, Straumsvegen 364 (motatt 27.01.2023)

Merknaden er i hovedsak rettet mot Artic center som helhet og et ønske om at senteret ikke etableres.

Det er ingen merknad som er rettet direkte mot dispensasjonen eller innholdet i varselet.

**Svarfrist nabovarsel 4:**

Svarfristen for merknader til nabovarsel 4 er 10 februar. Eneste varslede nabo har sendt inn merknad 27.01.2023. Hvis det kommer suppleringer til merknaden fra Johansen så ettersendes dette den 11 februar, med eventuelle svar til merknaden.

## SPØRSMÅL OG AVKLARINGER

Spørsmål og avklaringer kan sendes til ansvarlig søker:

**iHuga AS**  
Anders Koller Tufte  
Epost: [anders@ihuga.no](mailto:anders@ihuga.no)

På vegne av Arctic Center AS

(Vedlagte tegninger er nedskalert. Dersom det er vanskelig å se detaljer i tegningene, ber vi om å bli kontaktet)

Mvh  
Ansvarlig søker  
Anders Koller Tufte  
Oslo, 25.02.2022



**Figur 43: Skisse, velkomstsenteret**