



Arkitekt Kjersti Jenssen AS
mob 95 45 45 77 - kjersti@kierark.no – Org.nr. 913 284 992

HEMSA v Iris Hallen
mob 95 90 98 20 - irishallen@hotmail.com – Org.nr. 913 645 731

14.07.15

Til naboer, berørte parter,
offentlige og private høringsinstanser,
se vedlagte adresseliste.

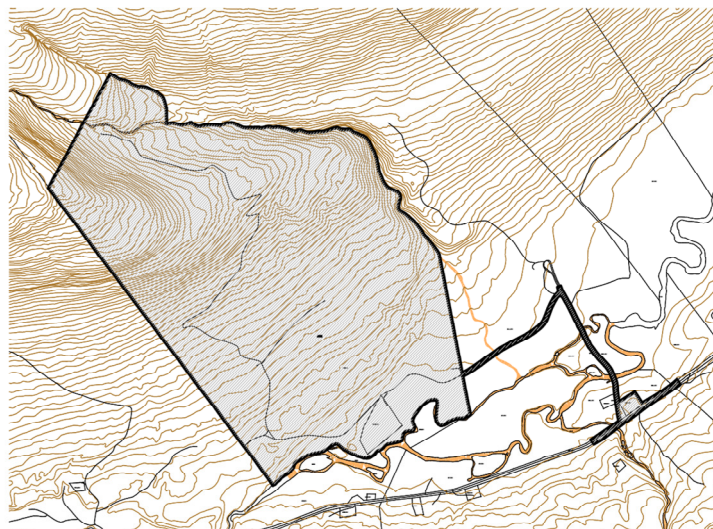
Varsel om oppstart av detaljregulering/konsekvensutredning for området Tamok Fjellbygd, del av gnr 43, bnr 23 i Balsfjord kommune. Planid:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-1, 12-8 og 12-14 blir det med dette varslet
detaljregulering av ovennevnte område.

Tamok AS er forslagsstiller, mens Arkitekt Kjersti Jenssen AS og Hems v/Iris Hallen er utførende
konsulenter for planleggingen.



Avgrensning av planområde:



Dagens bruk/ nåsituasjon:

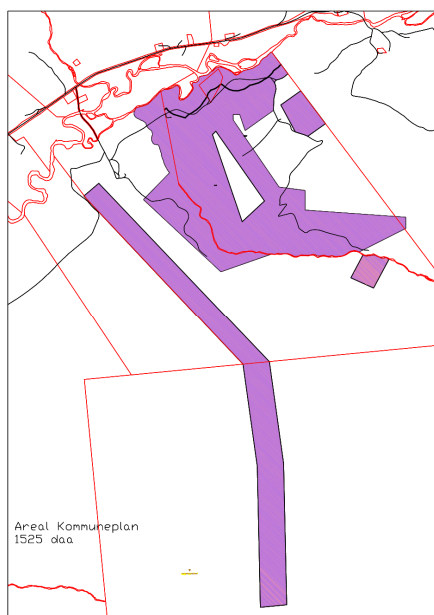
Området som reguleres er en del av områdereguleringen FT6 i kommuneplanens arealdel (område for vintersportssted ved Sæter, Olsrud og Tverrelva i Tamokdalen). Det er stort sett bjørkeskog opp til skoggrensa, mens dalbunnen er dominert av elva med eng, skog og dyrket mark mellom elvebredden og fjellsiden. Atkomstvegen fra fylkesveg 87 går over naboeiendommen Sætra.

Forslagsstiller har etablert en skogsbilvei gjennom området. Det ligger også et nedlagt grendehus og en fotballøkke innenfor området.

Forholdet til overordnet plan

Det har pågått et prosjekt for å utvikle et område for turisme i Melkeraksla siden 2006. Det kom med som Melkeraksla skiheisanlegg, FT6, i arealdelen til kommuneplanen vedtatt i kommunestyret i sak 48/11 21.09.11. Innsigelsen fra områdestyret ble imøtekommet blant annet ved at det omsøkte arealet ble redusert i omfang og nå bare omfatter sørsiden av dalen. Det ble stilt krav om utarbeidelse av reguleringsplan for området.

Arealdelen til kommuneplanen er en områdeplan som ikke har muligheter til å ta med det detaljeringsnivået som er nødvendig for å plassere bygninger og infrastruktur best mulig tilpasset i terrenget. Etter flere befaringer finner forslagsstiller det nødvendig å be om en justering av områdegrensen for å få en god utnyttelse av arealene. Totalarealet blir mindre ved justeringen:



FT6 kommuneplanens arealdel 1525,0 daa



Planområde 1313,6 daa

Hensikten med planarbeidet

Utbyggingen skal skje i flere faser. I første omgang er det aktuelt å detaljregulere et område 1313,6 dekar med inntil 50 hytteenheter, 2 boligtomter og ny avkjørsel fra fylkesveg 87. I tillegg skal det legges til rette for ny bruk av eksisterende grendehus samt ny varmestue/kafé i høyden med heis- og løypetraseer. Dersom den første fasen av utbyggingen blir vellykket, er det aktuelt å bygge et ytterlig antall hytter innenfor det avsatte området FT 6. Da vil også et større heisanlegg og etablering av anlegg for overnatting, servering, utleie og lignende bli vurdert.

Avkjørselen fra fylkesveg 87 er trafikkfarlig. Det kan derfor ikke påregnes økt bruk av denne. Etter befaring med Statens Vegvesen ble det enighet om å legge avkjørselen på nærmeste bakketopp. Forslagsstiller har ervervet arealet som er nødvendig for å få til en slik løsning.

Den allerede etablerte skogsveien i området blir en del av veiløsningen for det planlagte hyttefeltet. Grendehuset er ervervet av forslagsstiller, som tidligere leide arealet til grendelaget. Grendehuset og omkringliggende arealer inngår også i området for detaljregulering.

Arealbruk (daa):

Type areal	Eiendom 43/23	Planområdet	Ikke berørt av regulering
Fulldyrka	30,9	12,4	18,5
Innmarksbeite	11,5	8,9	2,6
Skog, middels bonitet	2326,5	478,1	1848,4
Skog, lav bonitet	632,0	183,8	448,2
Uproduktiv skog	794,1	404,4	389,7
Myr	131,2	50,7	80,5
Jorddekket fastmark	128,2	0,0	128,2
Skrinn fastmark	635,5	95	540,5
Bebyggd/samferdsel/vann	30,6	20,2	10,4
Ikke klassifisert	0,1	0,0	0,1
Sum	4738,7	712,7	4026

Det resterende arealet som reguleres omfatter eksisterende skoletomt ved fylkesveg 87, ny avkjørsel, sikttekanter og eksisterende adkomstveg.

Risiko og sårbarhet:

Det er ikke gjort funn i tromsatlas.no, atlas.nve.no eller artskart.artsdatabanken.no. I og med at Tamokelva er vernet mot kraftutbygging i hht Verneplan I 1973 (Målselva) er det satt en byggegrense på 100 meter fra denne. I planarbeidet er det sannsynlig at det vil bli søkt om dispensasjon fra denne. Det er allerede eksisterende bygninger innenfor byggegrensen.

Det er registrert rasfare innenfor FT6, men ikke innenfor byggeområdene i detaljplanen. Dette skal utredes nærmere i planprosessen.

Virkninger av planen

Tamokdalen preges av fraflytting og redusert næringsaktivitet. Forslagsstiller ønsker derfor å utvikle attraktive reiselivsprodukter basert på dalens naturlig fortrinn for å demme opp for denne utviklingen. Området FT6 i arealdelen til kommuneplanen er ment å dekke et mulig behov over mange års utvikling av prosjektet. Detaljplanen for første del av utbyggingen omfatter bare en del av området FT6.

Det legges stor vekt på en terrengtilpasset plassering av hyttetomter og en varsom bruk av terrenget. Så langt det er mulig vil terrenget og vegetasjonen beholdes i dagens tilstand.

Området ble lite brukt til reindrift og friluftsliv i årene før skogsbilveien ble bygd. Veien har åpnet området for mer aktiv bruk, og brukes også som passasje for rein gjennom området. Forslagsstiller har hatt møte med styrelsen i Könkämä sameby for å se på muligheten for en praktisk/juridisk bindende avtale for at den planlagte utbyggingen ikke skal hindre utøvelsen av reindrift i området.

Krav om konsekvensutredning

Balsfjord kommune har gjort et administrativt vedtak på at det skal utarbeides konsekvensutredning for området. Dette kravet er hjemlet i Forskrift om konsekvensutredning §3, bokstav c. Det er ikke sagt noe i vedtaket om hvilke tema som skal utredes. Forslagsstiller velger å utarbeide konsekvensutredning for hele FT6 i kommuneplanens arealdel.

I henhold til forskriftens §5, første ledd, stilles det imidlertid ikke krav om eget planprogram. Konsekvensutredningen skjer derfor innenfor reguleringsplanprosessen og legges inn i planbeskrivelsen.

Forslagsstiller vurderer disse temaene som aktuelle for konsekvensutredning:

- Reindrift
- Biologisk mangfold
- Skogbruk
- Samfunnssikkerhet, ROS, herunder rasfare/flomfare, tilrettelegging nødetater

Informasjon og saksgang

Det vil bli arrangerte et åpent informasjonsmøte i

Tamokdal grendehus 03.09.15 kl 19:00

der den foreløpige planen blir lagt frem. De som har innspill til planen kan komme med disse i dette møtet eller ta kontakt med de utførende konsulentene, se kontaktinformasjon nedenfor.

Når innkomne merknader er vurdert og eventuelt innarbeidet i planen vil den bli oversendt til behandling i Balsfjord kommune. Dersom planutvalget mener grunnlaget er tilstrekkelig blir planen lagt ut til offentlig ettersyn. Dette blir varslet gjennom annonsering og kunngjøring på hjemmesiden til Balsfjord kommune. Fristen for å gi uttalelse vil da være minimum seks uker.

Merknader til oppstartsvarselet kan sendes

Hemsa v/Iris Hallen

Vaggetem

9925 Svanvik

eller til epost: irishallen@hotmail.com.

Det er ikke nødvendig å sende kopi av merknader til Balsfjord kommune. Merknadene blir samlet av de utførende konsulentene og blir oversendt kommunen sammen med planforslaget.

Frist for merknader er satt til 07.09.15.

Med hilsen

Kjersti Jenssen
Arkitekt Kjersti Jenssen AS

Iris Hallen
Planlegger