

Oppdragsnavn: Regulering Tromsø Ice Domes Tamokdalen
Oppdragsnummer: 622009-01
Utarbeidet av: Hanne Skeltved
Dato: 20.05.2019
Tilgjengelighet: Åpen

Planinitiativ for detaljregulering Tromsø Ice Domes, Tamokdalen

1. FORMÅL MED PLANEN	1
2. PLANOMRÅDET OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET	
2	
2.1. Planområdet.....	2
2.2. Eksisterende bebyggelse og anlegg.....	4
2.3. Virkninger utenfor planområdet	5
3. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK	8
4. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER	10
5. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET	10
6. TILTAKETS VIRKNING PÅ OG, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER.....	10
7. FORHOLDET TIL ØVRIGE PLANER	10
7.1. Reguleringsplaner	10
7.2. Kommuneplanens arealdel	10
8. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET	11
9. SAMFUNNSSIKKERHET OG ROS	11
10. OFFENTLIGE MYNDIGHETER OG PARTER	12
11. MEDVIRKNING	12
12. VURDERING JF. FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREDNINGER.....	12

1. FORMÅL MED PLANEN

Formål med planen er tilrettelegging for turistanlegg med ishotell og servicebygg på deler av eiendommen gnr/bnr 43/24 i Tamokdalen. Tromsø Ice Domes AS har allerede fått dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til å drive med vinterturisme i to år fra juni 2018 til 15. april 2020. Vedtaket ble fattet i formannskapsmøte 20.06.2018, og ishotell og servicebygg er etablert og i drift i henhold til vedtaket.

Dispensasjonsvedtaket forutsetter at det blir utarbeidet og vedtatt detaljregulering for tiltaket for videre drift etter 15. april 2020.

Vedtak fra Formannskapet - 20.06.2018:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges midlertidig dispensasjon for etablering av tiltak på 43/24, i påvente av godkjent reguleringsplan.»

Vilkår:

- *Dispensasjonen gjelder til 15.april 2020.*
- *Dersom det ikke foreligger en vedtatt reguleringsplan innen den tid må bygg og øvrige installasjoner fjernes.*
- *Det er ikke tillatt med næringsvirksomhet med formål turisme eller hund i området i perioden 15. april – 31.oktober.*
- *Konstruksjonsarbeid/byggearbeid skal ikke foregå mens reindrifta er aktiv i området.*
- *Brudd på noen av vilkårene i dispensasjonen medfører at tillatelsen bortfaller i sin helhet.»*

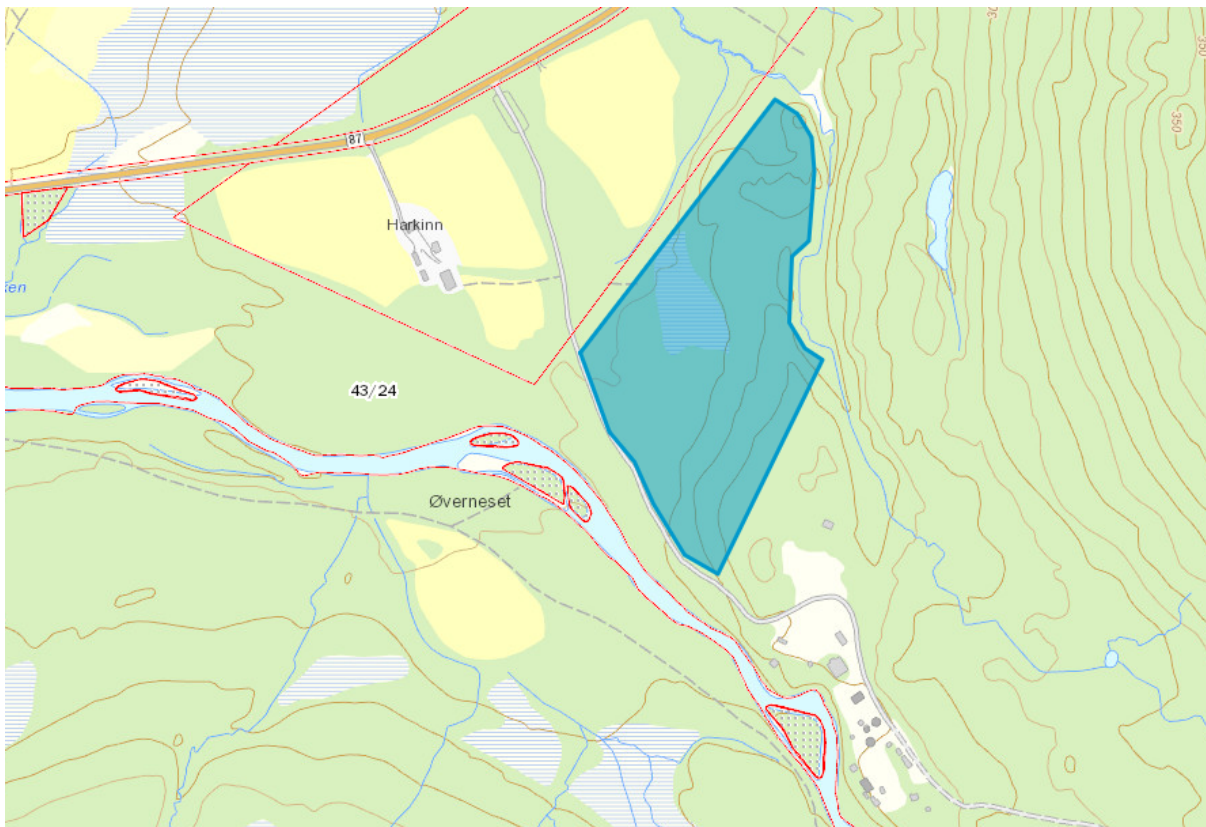
2. PLANOMRÅDET OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

2.1. Planområdet



Beliggenhet i Tamokdalen. Punktet viser ca. plassering av tiltak.

Planområdet er midt i Tamokdalen i Balsfjord kommune nær Fv. 87, ca. 20 km fra Nordkjosbotn. Området har atkomst fra eksisterende veg.



Forslag til planavgrensning

Foreslått planområde er på ca. 60 000 m². Området følger eiendomsgrense mot gnr/bnr 43/87, «Harkinn» i nordvest med avstand 15 meter fra eiendomsgrensen, bekkeløp i nordøst, ca. kote 280 mot sørøst og eksisterende veg mot sørvest.

Ca. 100 m sør for området ligger Camp Tamok, som er et eksisterende turistanlegg, som har vært i drift siden 2009. Tilbudene ved de to turistanlegg utfyller hverandre i området.



Kryss Fv 87 og kommunal veg som fører ned til anlegget (Kilde: Google Maps)

Bortsett fra de to eksisterende turistanlegg består området omkring av dyrka mark og natur. Området er ca. 50 km fra Dividalen Nasjonalpark.

2.2. Eksisterende bebyggelse og anlegg

Det aktuelle planområdet er i dag ubebygget bortsett fra et servicebygg på ca. 40 m², en gamle på ca. 50 m² og et ishotell, som forsvinner hver vår.



Eksisterende ishotell, vinteren 2018/2019



Eksisterende gamle; servering og resepsjon



2.3. Virkninger utenfor planområdet

Utsikt og sol

Tiltaket vil ikke få betydning mht. sol og utsikt for omgivelsene rundt. Nærmeste eksisterende bebyggelse er Camp Tamok, som ligger ca. 100 meter lenger sørvest og ca. 10 meter høyere i terrenget. Ishotellet vil ha en høyde på maksimum 10 meter, tilsvarende 3 etasjer.

Trafikk

Det er fra tiltakshavers erfaring forventet følgende trafikkmengde innenfor driftssesongen:

- To turistbusser i døgnet
- Det kommer få private «drop in» turister til området, ca. ti biler i døgnet
- Det er åtte ansatte

Det avsettes parkeringsplass for ca. 2 turistbusser og ca. 20 biler for ansatte og besøkende.



Eksisterende opparbeidet parkeringsplass

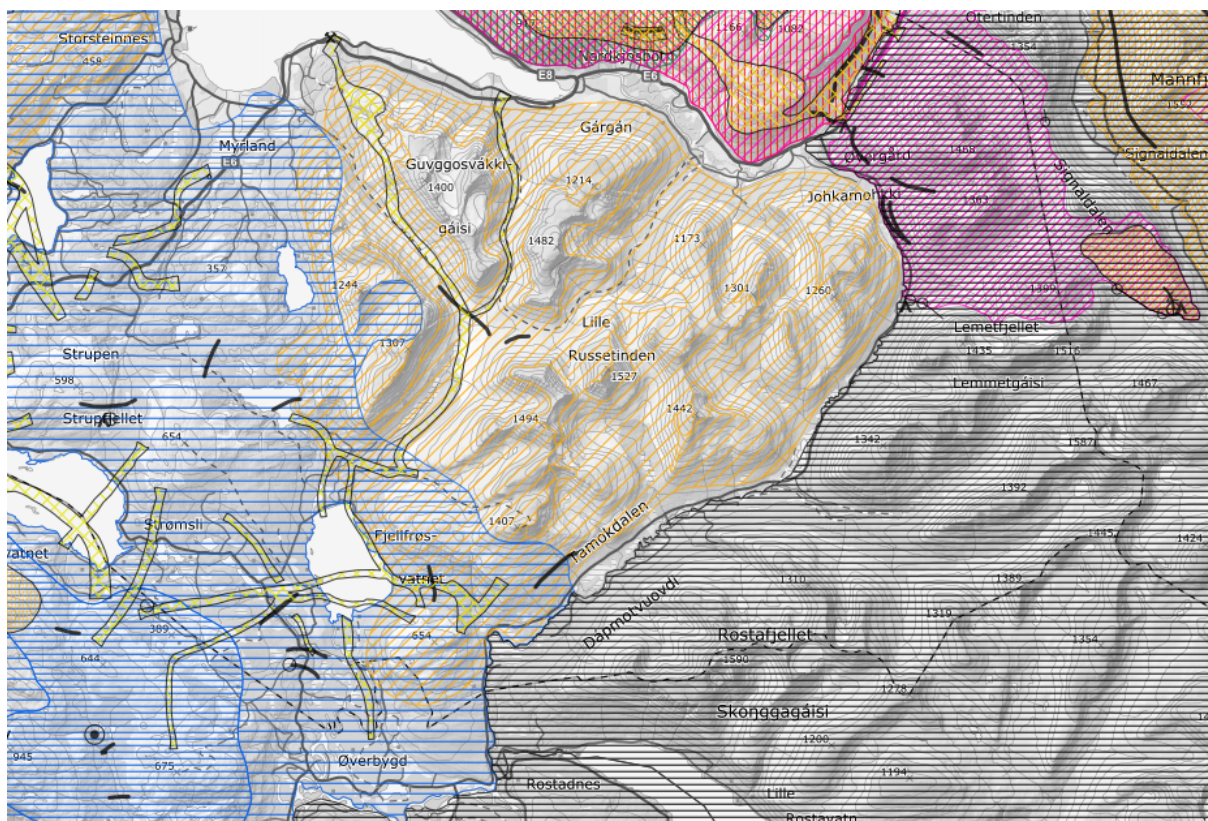
Området har atkomst fra eksisterende privat veg via Fv 87. De fleste kommer fra Tromsø via Nordkjosbotn og E8. Statens vegvesen har uttalt til dispensasjonssøknaden i 2018 at de i utgangspunktet ikke har merknader til tiltaket. Av dispensasjonssøknaden fremkommer det, at det må søkes Statens vegvesen om tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra fylkesvei, Fv. 87.

Den private atkomstvegen brukes i dag kun som atkomst til Tromsø Ice Domes og Camp Tamok, samt utfart til Finndalen og Vassdalen, samt fjellene rundt.

Tiltaket vil medføre liten trafikal belastning på området.

Reindrift

Planområdet ligger innenfor Rosta reinbeitedistrikt, samt konvensjonsområde for svensk reindrift, i henhold til reindriftskart www.kilden.nibio.no.



Området ligger innenfor konvensjonsområde (svart skravering). Kilde: www.kilden.nibio.no

Ut over registrering av konvensjonsområde for svensk reindrift er det ingen registreringer for området i NIBIO sitt register.

Fylkesmannen har i forbindelse med dispensasjonssøknaden uttalt at det i dette aktuelle området har vært en del konflikter, da spesielt rundt flyttlei for rein. Området er allerede berørt av eksisterende bruk til friluftsliv og turisme. For å legge til rette for fungerende sambruk av området har det fra regional reindriftsmyndighet blitt foreslått og anmodet om klare forutsetninger og avbøtende tiltak for aktivitet tilknyttet turistnæringen.

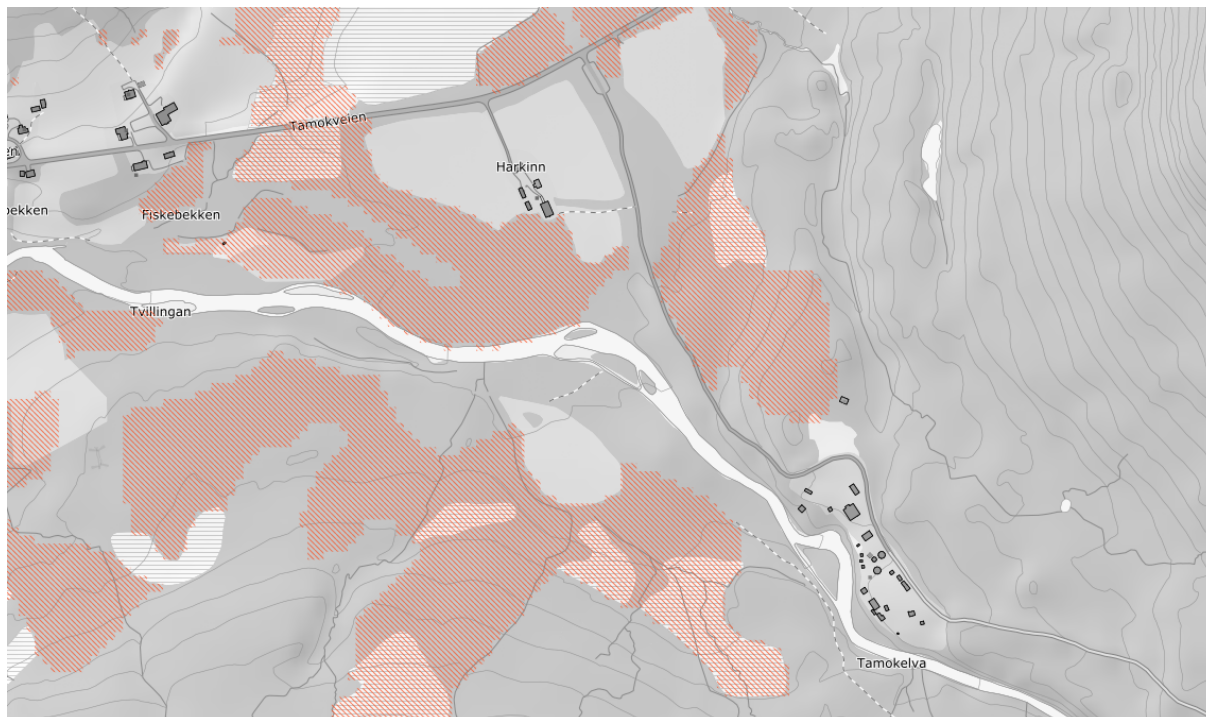
I forbindelse med dispensasjonen ble det gitt en tidsbegrensning for bruk av området til turisme tilsvarende for Camp Tamok, dvs. ingen næringsvirksomhet med formål turisme eller hund i perioden 15. april – 31. oktober.

I merknad fra siida i Könkärmä sameby, i forbindelse med dispensasjon, er det vist til reindriftslovens arealdisponeringsforbud jf §22. Kommunen har i sin dispensasjonssak forutsatt at konsekvensene for reindriften skal utredes i forbindelse med reguleringsplan.

Tromsø Ice Domes har drevet turistvirksomhet i området fra 1. november 2018 til i dag. Driften vil innstilles mellom 15. april – 31. oktober i hht. dispensasjonsvedtaket. I den perioden det har vært drevet virksomhet i 2018 og 2019 har det ikke vært registrert noen konflikt med reindriften eller vært registrert rein innenfor området.

Det foreslås derfor at planen tilrettelegger for en drift framover med samme restriksjoner for drift i sommerhalvåret som vilkårene i dispensasjonen og som gjelder for Camp Tamok.

Landbruk



Dyrkbar jord. Kilde: www.kilden.nibio.no

Planområdet er registrert som «dyrkbare jord» i NIBIO sitt register. Området består av uproduktiv skog og skog med lav bonitet. Landbruksavdelingen i Balsfjord har i forbindelse med dispensasjonssaken uttalt at tiltaket er uheldig ut fra landbrukets interesser, da det legger beslag på dyrkbare ressurser i området. Kommunen mente likevel at det er få andre muligheter for alternativ lokalisering av tiltaket, da Camp Tamok-området allerede er etablert og ligger i umiddelbar forlengelse av planlagt tiltak.

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Sametinget har i forbindelse med dispensasjonssøknaden uttalt at de ikke kjenner til registrerte automatisk fredete samiske kulturminner innenfor området.

Teknisk infrastruktur

Det er ifølge Tromsø Ice Domes as gitt varig godkjenning av infiltrasjonsanlegg for avløp fra anlegget, og drikkevann hentes fra privat vannboring innenfor planområdet.

Området har strømforsyning fra Troms Kraft.

Det er ikke behov for øvrig kommunal infrastruktur i forbindelse med tiltaket.

3. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

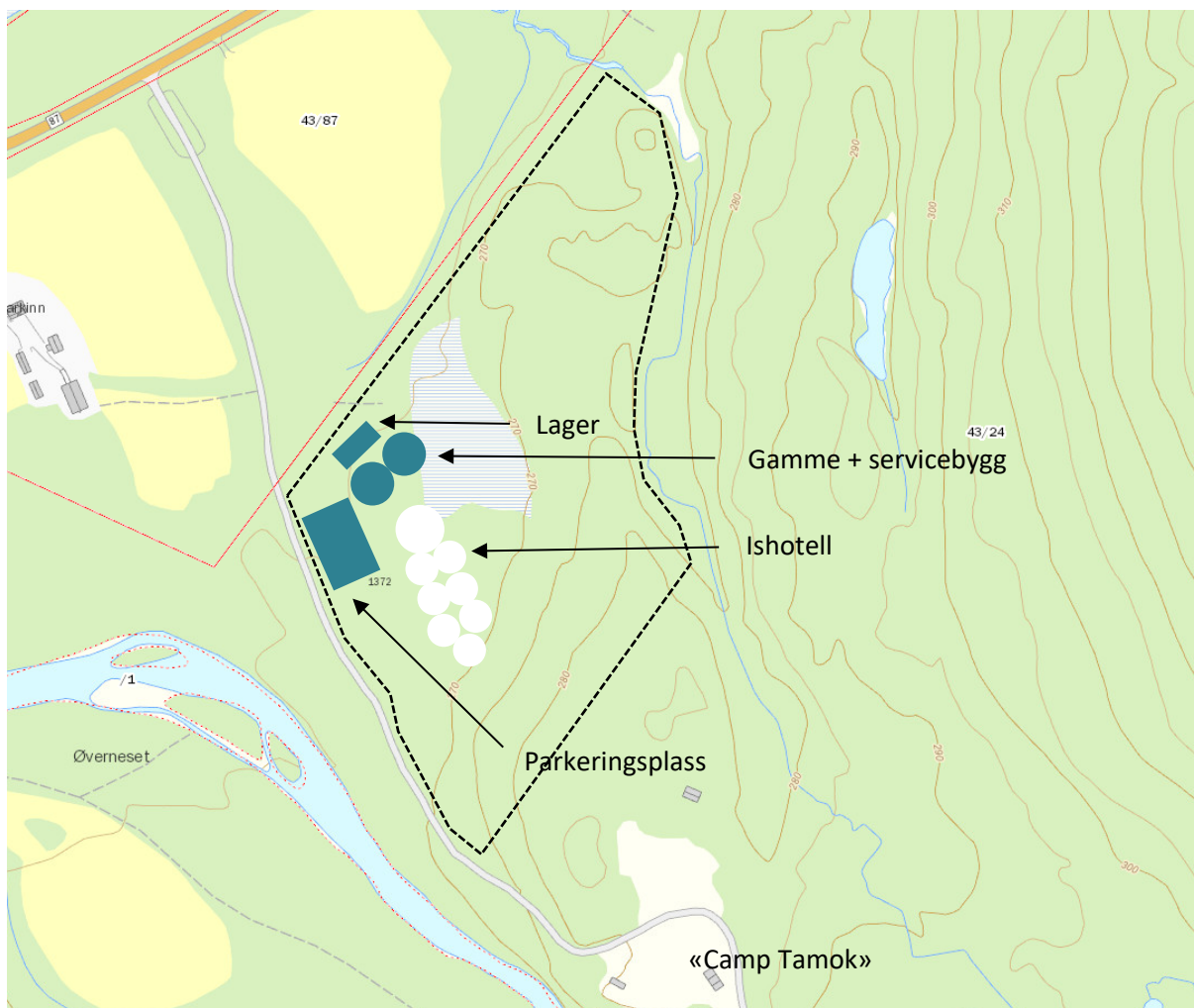
Eksisterende bebyggelse og anlegg som også ønskes videreført, sesongbasert (15 okt-15.april):

- Gamme/kafé: ca. 50 m²
- Sanitærbygg: ca. 50 m²
- Lager: ca. 50 m²
- Ishotell med kino, bar og 7 soverom/ 14 sengeplasser
- Parkeringsplass

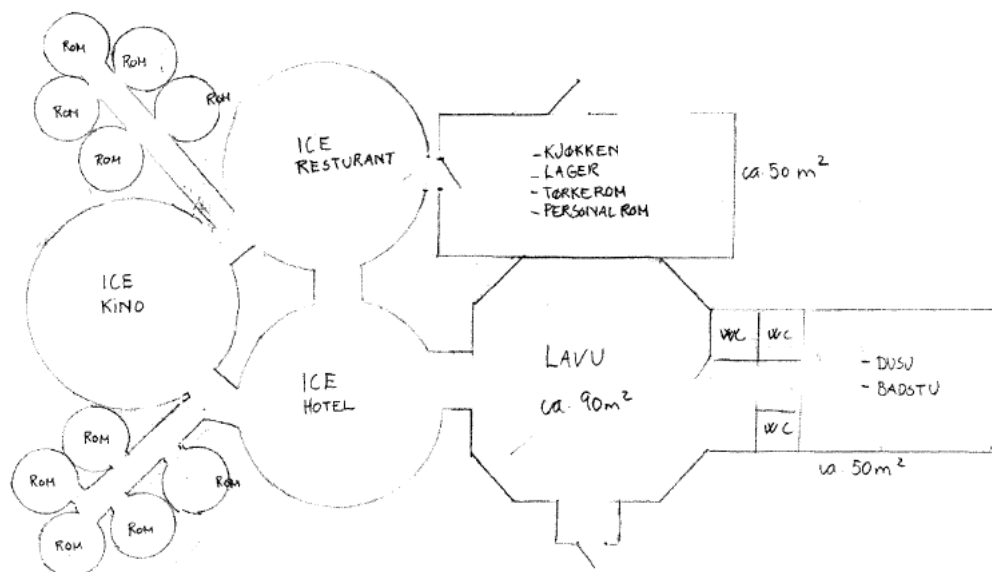
Det er planlagt at følgende bebyggelse og anlegg innenfor området skal inngå i planen:

- Servicebygg inklusiv gamle og sanitæranlegg
- Område for oppbygging av sesongbasert ishotell avsettes i planen
- Parkeringsplass

Prinsippskisse anlegg:



Prinsippskisse bebyggelse/ anlegg:



4. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Planlagt utbyggingsvolum:

- Faste installasjoner/ gamle og servicebygg: 200m²
- Ishotell (sesongbasert)/ avsatt grunnareal i plan: 300m²

Planlagt mønehøyde over gjennomsnittlig terreng:

- Gamme: 6 meter
- Servicebygg: 3 meter
- Ishotell (sesongbasert)/ avsatt makshøyde i plan: 10 meter

5. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Anlegget legges i et naturområde, og må tilpasses landskapet. Bebyggelsen må tilpasses landskapet på en god måte både med hensyn til arkitektur og plassering.

Anlegget består av enkle strukturer. Det vil være enkelt å fjerne hele anlegget og føre stedet tilbake til opprinnelig natur, dersom virksomheten legges ned. Ishotellet fjernes helt ved avslutningen av hver sesong.

6. TILTAKETS VIRKNING PÅ OG, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Bebyggelsen vil bestå av flere mindre bygningsvolum og installasjoner som enkelt kan tilpasses landskapet. Bebyggelsen vil være lite synlig på avstand pga. størrelse og materialer (hovedsakelig is/ snø og tre).

Parkeringsplassen bør opparbeides med et dekke som er tilpasset naturen omkring, for eksempel grusdekke.

7. FORHOLDET TIL ØVRIGE PLANER

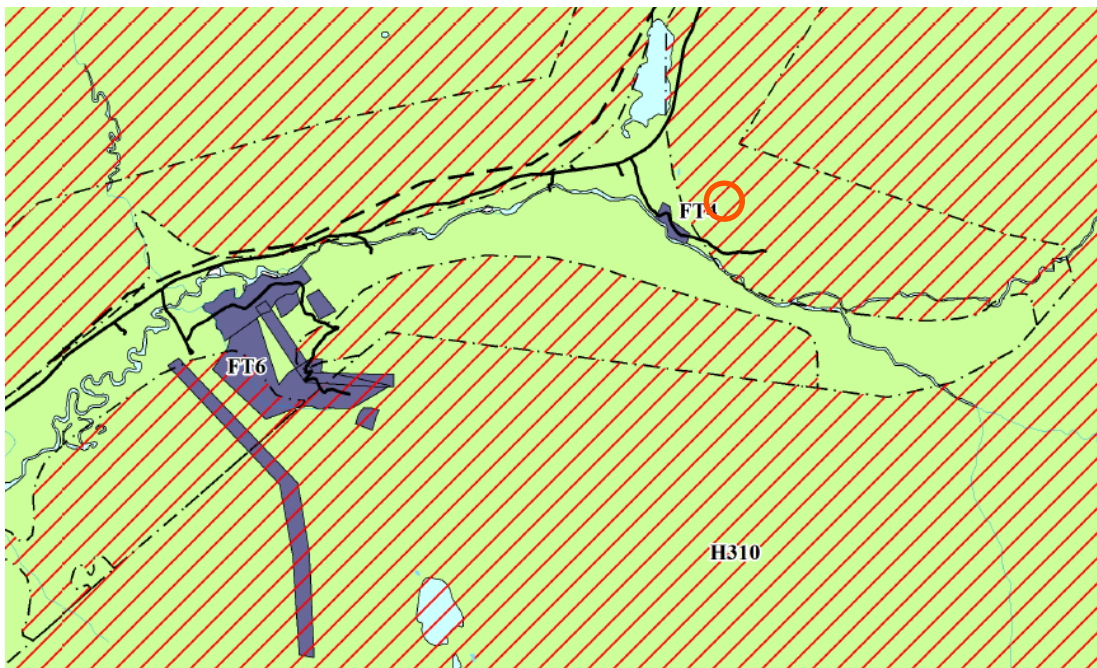
7.1. Reguleringsplaner

Området er ikke regulert. Det finnes to reguleringsplaner i nærområdet :

- Detaljregulering for Camp Tamok, vedtatt 2009 (2008?)
- Detaljregulering for hyttefelt (Odne Osrud?), vedtatt 2018 – med konsekvensutredning av reindrift

7.2. Kommuneplanens arealdel

Området er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift - LNFR i gjeldende kommuneplanens arealdel 2011-2023, vedtatt 21.09.2011.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel fra 2011 med planområdet markert med rød sirkel

8. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Det er en vesentlig interesse som kan være aktuell:

- Reindrift

Området hører inn under reinbeitedistrikt Ruosta/Rosta/ Könkämä sameby.

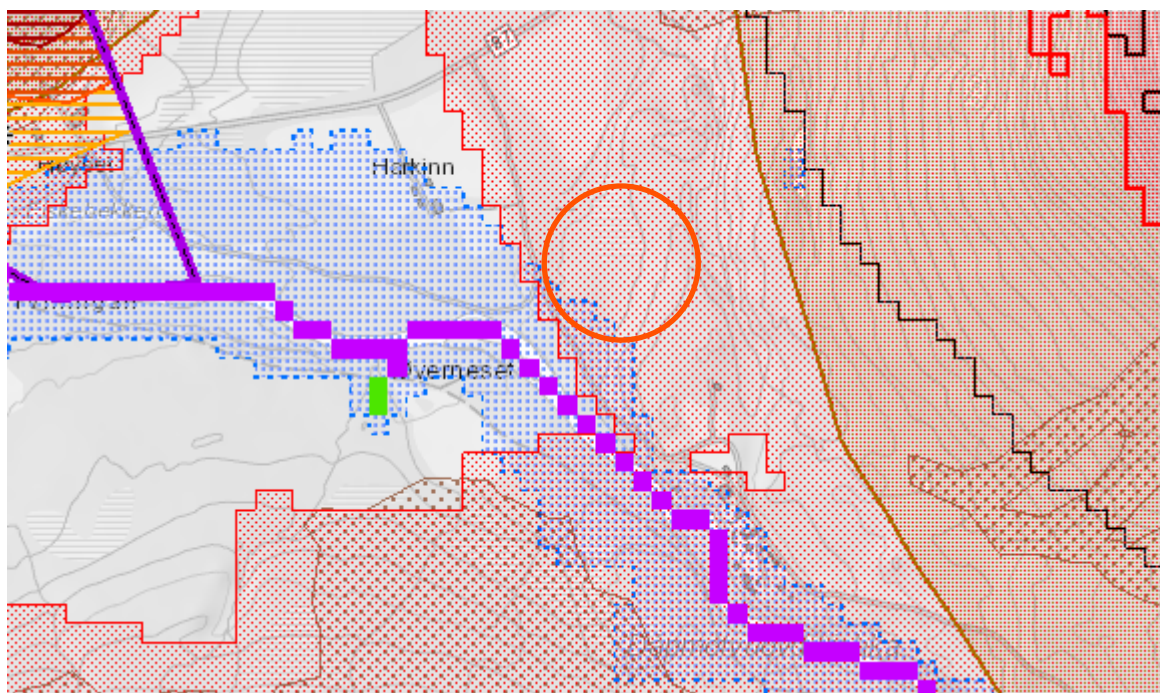
Når det gjelder reindrift er det ifølge kommunen konflikt med den svenske reindriften om- og i hvilken grad nye og gamle tiltak sperrer flyttlei for rein i området. Erfaringene fra hvordan tiltak etablert i tråd med midlertidig dispensasjon har påvirket reindriftnæringen og reindriftnas bruk av området vil være et viktig moment i plansaken. Temaet må avklares med reindriftsmyndighet (Fylkesmannen) og ev. reinbeitedistriktet.

Når det gjelder landbruk er det avklart i dispensasjonssaken at kommunen vurderer det vanskelig å finne et bedre egnet sted for det aktuelle tiltaket, og at man derfor vil vekte hensynet til turistnæringen større enn mulig framtidig landbruk i nettopp dette området. Det drives i dag landbruk på naboeiendommen «Harkinn», gnr/bnr 43/87.

9. SAMFUNNSSIKKERHET OG ROS

Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas i planen, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet:

- Sikring av god avkjørsel til fylkesvei. Dette avklares gjennom egen søknad til Statens vegvesen.
- Området ligger ikke innenfor faresonen for ras- og skredfare i KPA og NVE atlas
- Området omfattes av utløpsområde for snøskred
- Et mindre område mot veg er markert som flomsone langs Vassdalselva. Byggegrense: min. 20 meter fra vassdrag eller kant av offentlig vei der vei er plassert nærmere elv enn 20 meter jf. KPA (sidevassdrag til Tamokelva).
- Det utarbeides egen ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet, hvor avbøtende tiltak og ev. andre forhold vil avklares.



Flom- og skredsoner. Planområde markert med rød sirkel. Kilde: NVE Atlas

10. OFFENTLIGE MYNDIGHETER OG PARTER

Hvilke berørte offentlige organer og andre interessenter som skal varsles om planoppstart:

- Fylkesmannen i Troms
- Reinbeitedistrikt Ruosta/Rosta/ Könkämä sameby
- Statens vegvesen
- NVE region Nord
- Troms fylkeskommune
- Sametinget

11. MEDVIRKNING

Forslag til opplegg for samarbeid og medvirkning i planprosessen:

- Oppstartsmøte/ forhåndskonferanse med kommunen
- Forhåndsvurdering i det faste utvalg for plansaker
- Varsling av oppstart av planarbeid: annonse i lokal avis og på kommunens hjemmeside samt brev til berørte grunneiere, rettighetshavere, myndigheter og interessenter.
- Offentlig ettersyn av planforslaget
- Ev. møte med reinbeitedistriktet og fylkesmannen underveis i prosessen vedr. reindrift
- Naboskapsmøte, dersom kommunen stiller krav om dette

12. VURDERING JF. FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER

Planen er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven gjeldende fra 01.07.17.

Ihht § 6 skal alle planer konsekvensutredes dersom tiltaket inngår i vedlegg 1, med mindre tiltaket er utredet i tidligere plan. Planen legger ikke til rette for tiltak som inngår i vedlegg I.

Ihht § 7 skal planer konsekvensutredes, uten at det er krav om melding, dersom tiltaket ikke inngår i vedlegg II. Dette er ikke aktuelt, da ingen tiltak i planen inngår i vedlegg II.

Ihht § 8 skal planer konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Dette gjelder for tiltak som inngår i vedlegg II. Ettersom tiltaket ikke inngår i vedlegg II er dette ikke aktuelt.

Konklusjon: planen faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredning.

Balsfjord kommune somplanmyndighet må ta endelig stilling til om det kreves konsekvensutredning for det aktuelle tiltaket.