
Saksfremlegg

Deres ref.:

Vår ref.:

17/3987 /55998/18-PLNID
0000

Saksbehandler:

Roy Fossum

Dato:

06.11.2018

Telefon:

476 10 087

Saken skal behandles i følgende utvalg:

Formannskapet

SJURSNESEVEGEN 238, 130/1 - REGULERINGSPLAN FOR ARCTIC VILLAGE PÅ BREIVIKEIDET. FORHOLDET TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL - PRINSIPPSAK

Innstilling til vedtak:

Planprosess for og detaljregulering av Arctic Village kan igangsettes uavhengig av gjeldende arealdel i kommuneplanen.

Britt Elin Steinveg
administrasjonssjef

Mette Mohåg
avdelingsdirektør for bymiljø

Hva saken gjelder:

Arctic Village AS har på vegne av grunneier henvendt seg til Byutvikling med henblikk på å fremme en detaljregulering for et konferanse- og friluftslivssenter og utleiehytter. Det er skissert et konferansesenter og inntil 100 hytteenheter, tenkt bygd ut etappevis. Totalt byggeområde er omlag 250 daa og ligger sørøst i kommunen, ved Breivikeidet, 45 km fra Tromsø sentrum, like ved Tromsø Golfklubb.

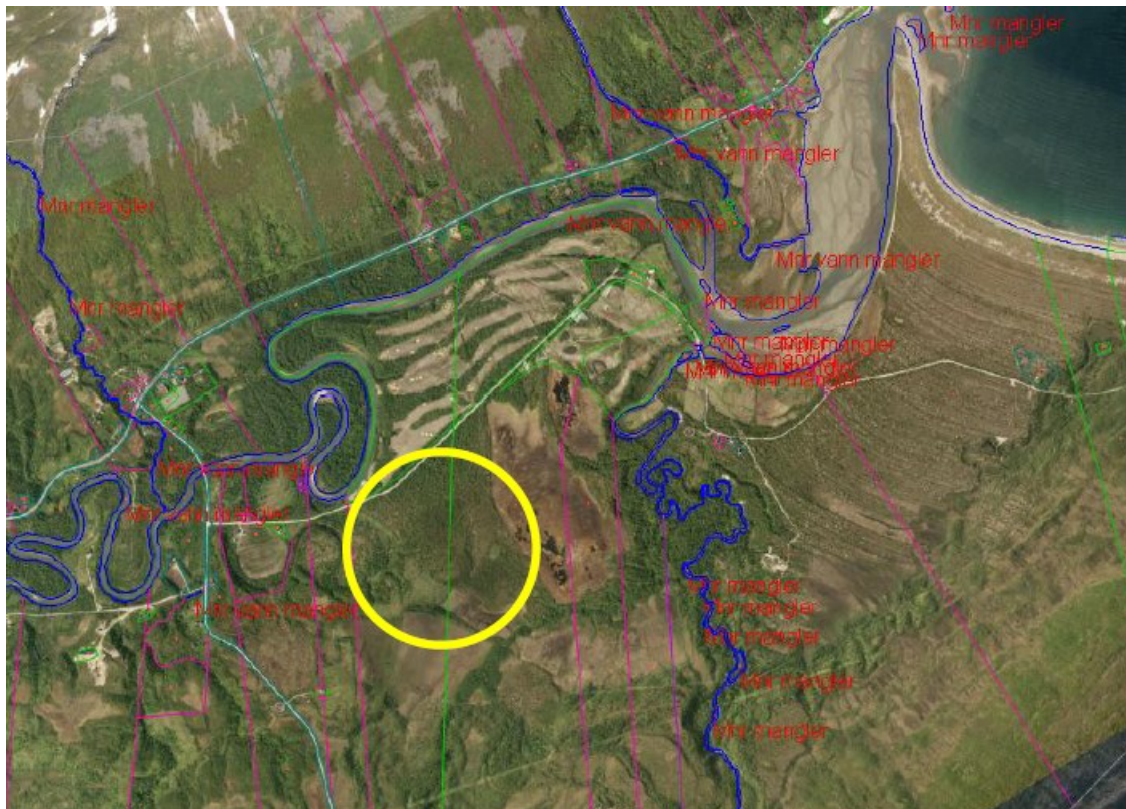
Det skisserte, mulige byggeområdet er ubebygget. I gjeldende arealdel til kommuneplan er det lagt som landbruk-, natur-, friluftsliv- og reindriftsområde, og åpner altså ikke opp for en slik utvikling det er tatt initiativ til. Fra initiativtakers side er det like fullt bedt om at henvendelsen tas opp til behandling. Alternativet til dette vil være å betrakte henvendelsen som et innspill til en forestående rullering/revidering av kommuneplanens arealdel. Det er ikke fastsatt tidsramme for denne rulleringen, men arbeidet bør komme i gang i 2019. Dersom planinitiativet tas videre nå, vil det tas inn i arealplanen når den tid kommer.

Da Breivikeidet er omtalt som et sentralt satsingsområde i utkast til reiselivsstrategi, anbefales å ta planinitiativet opp til videre behandling nå.

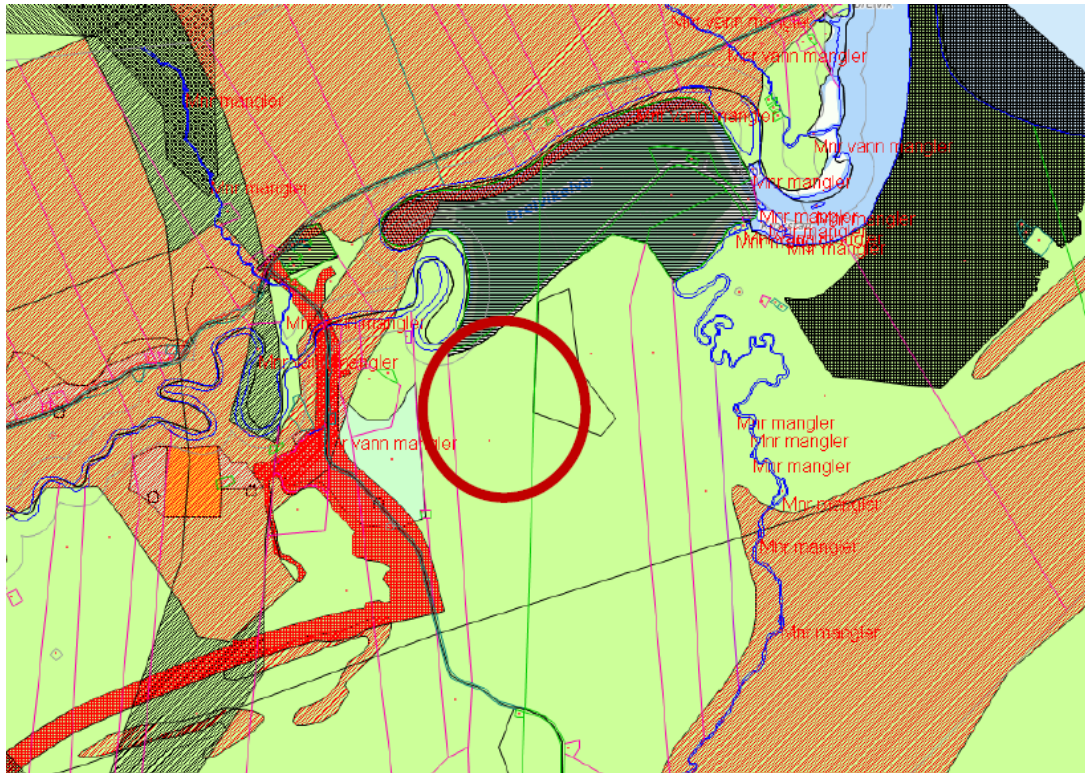
SAKSUTREDNING:

På Breivikeidet, like sør for golfbanen, på gnr 130, bnr 1, 37 ønskes etablert **utleiehytter i kombinasjon med konferansesenter**. Konferansesenteret tenkes utrustet som et rekreasjons- og «velværesenter» (sauna, spa-anlegg) og vil sammen med 48 hytter, utgjøre en første fase i utbyggingen. Det er skissert et videre forløp som kan innebære etablering av ytterligere bebyggelse, slik at det totalt kan bli tale om omlag 100 utleiehytter.

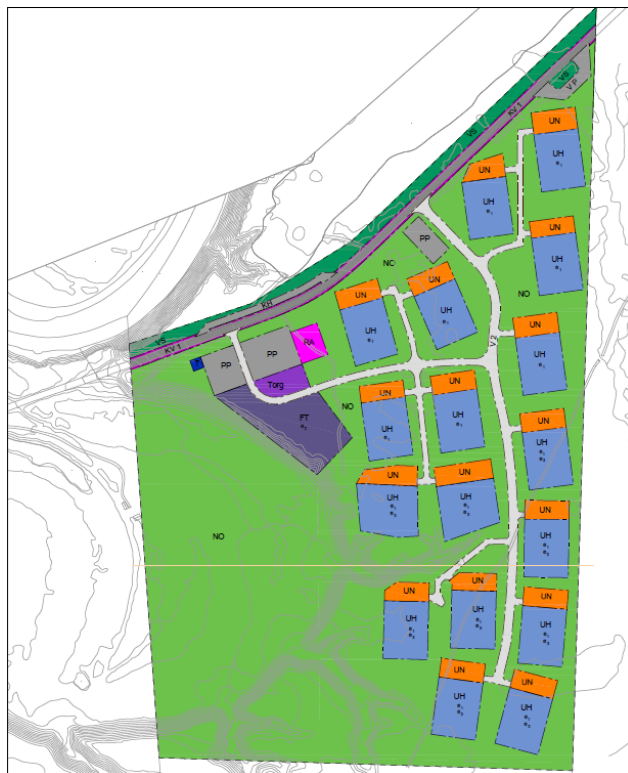
Hyttene tenkes gruppert som tun, med et bilfritt sentralt grøntområde. Hvert tun bebygges med 6 hytter. Biloppstilling skjer i carport lokalisert i utkanten av tunet. Vegetasjon og terreng mellom tunene søkes bevart. Grunnflaten av den enkelte hytte er skissert med 30 m², med tillegg av en liten terrasse og et lite inngangsparti/entre.



Utsnitt av orto-foto. Med gult er markert lokaliseringen av området hvor utleiehyttene og konferansesenteret tenkes etablert. Nord for området ses golbanen og Brevikelva som slynger ut mot Ullsfjorden. Adkomsten til området er Sjursnesvegen (fylkesveg) og Slettmovegen (kommunal).

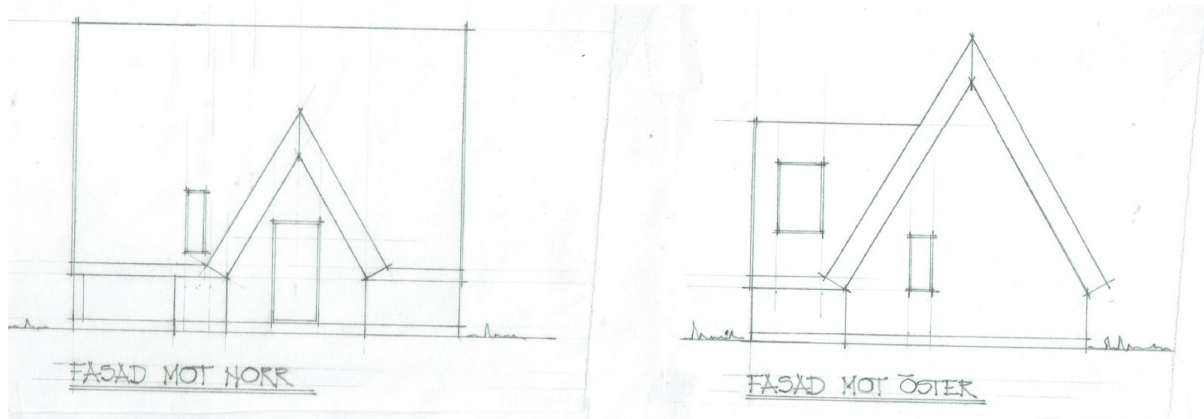


Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Rød ring markerer Arctic Village. Mørk grønn skravur markerer golfbanen. Til høyre med tett mørk skravur er Sandbukta naturreservat. Lysegrønn farge marker landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde, som er gjeldende arealformål for prosjektområdet. Nedenfor er en skisse til plankart. Tunene, hver med 6 hytter, er blå med orange felt for biloppstilling.



Initiativtakerne framholder at Arctic Village skal drive økologisk, og miljøfokus i prosjektet vil være gjennomgående. Sentralt vil være lokal håndtering av avløp og avfallsfraksjoner med henblikk på kompostering. Vannforsyningen for prosjektet tenkes knyttet til kommunalt vannledningsnett.

Det skal installeres solcellepanel på bebyggelsens tak (integreerte solcelletak), som i sommerhalvåret vil kunne produsere et overskudd av energi som tilføres nettet. I vinterhalvåret må man kjøpe energi. Videre vil mat, drikke som serveres i restauranten være økologisk.



Skisse fasader for uteleiehytter. Grunnflate 36 m².



Skissert konferansesenter.

Det er også skissert et ishotell i tilknytning til området.

I initiativet er det vist til at man har kontakt med aktører innenfor «nordlys-turismen». I juni 2018 ble det avholdt et møte i regi av initiativtaker, hvor samarbeidsaktører til prosjektet deltok. Disse samarbeidsaktørene er: Tromsø Lapland (Per Stian Sara), Lyngen Aurora Alps (Asbjørn Rygh), Total Adventure (Turid Andersen), Tromsø Safari, Tromsø Golfpark. Prognosen for antall besøkende til Breivikeidet er ca. 45000 i år.

Sist år meldes det om 25.000 personer benyttet tilbudene i dette området (Breivikeidet), noe som er en markant økning i forhold til tidligere år.

VURDERING.

Utvikling av en overnattingsfasiliteter ved Breivikeidet, eller i denne delen av kommunen er interessant, ikke minst med den aktiviteten som allerede er her. Eksisterende golfbane har vært her noen år, og vil sammen med de tilbudene vinterstid som er utviklet de siste åra, tilsi at det her kan utvikles helårlige tilbud. Overnattingsfasiliteter faller naturlig inn i en slik sammenheng.

Utvikling av et senter for reiseliv i denne delen av kommunen samsvarer i prinsippet med foreliggende utkast til kommunens reiselivsstrategi, hvor det er et mål at etablering av større overnattingssteder til områder hvor eksisterende og/eller nyetablert infrastruktur gir positiv samfunnsutvikling. Følgende områder nevnes konkret i strategien;

- Breivikeidet
- Sommarøy
- Tromsø sentrum
- Håkøybotn

Strategiutkastet stiller opp en del vilkår, knyttet til bærekraft (økonomi/kultur/miljø) for realisering av prosjekter i disse områdene. Prinsippene for redusert byspredning er også et aspekt. Slik Arctic Village AS legger opp til med utleiehytter, vil ikke skissert utbygging bidra til byspredning sammnelignet med et selveierkonsept. Videre er jo avstanden til Tromsø by stor.

Samtidig er det tale om endringer i et spennende naturlandskap. Det aktuelle området ligger kloss opptil den meandrerende og lakseførende Breivikelva, og er også i nærheten av Sandbukta naturreservat (1,5 km), samtidig som det grenser opp til meandersjøer (tidligere elveløp). Det presiseres at utbyggingen, slik den er skissert, ikke vil berøre disse forekomstene direkte.

En utbygging synes ikke å berører viktige hensynssoner for reindrift slik disse er angitt på kommuneplankartet. Videre er det vanlige beiteinteresser knyttet til området, imidlertid er det ikke utarbeidet en mer detaljert beitebruksplan.

Friluftinteressene i området er knyttet til funksjonen området har som nærturterreng. Den kartleggingen og verdsettingen som er gjort i 2016 framhever Tepphaugen, Stormheimfjellet, dvs. områder som ligger til dels langt vest for det mulige utbyggingsområdet. Det er fordel ved prosjektets til dels betydelige omfang at det vil kunne avlaste for spredt hyttebygging i dette området.

Området er altså ikke i kommuneplanens arealdel avsatt til utviklingen som det her tas initiativ til. En videre behandling av planinitiativet vil naturlig innebære en nærmere vurdering og utredning ift. reiselivsstrategien og ift. hensynene som faller inn under landbruks-, natur-, friluft-, og reindriftsformålet, og også omfanget og avgrensing av prosjektet. Også tekniske forhold (vannforsyning, avløp, renovasjon), må vies særskilt

oppmerksomhet, gitt de til dels krevende grunnforholdene man har i denne delen av kommunen.

Alt i alt; ut fra at initiativet synes å kunne samsvare med hovedintensjonene i strategien mht. lokalisering, anbefales å gå videre med planarbeidet for Arctic Village.

Vedlegg:

Planbeskrivelse

Vedtakskompetanse:

Formannskapet