



Kvæningen kommune  
**PLANBESKRIVELSE**  
**23.12.2015**

Reguleringsplan for Vika 7/4 og 7/36, Jøkelfjordeidet

## DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Tonny Mathiassen, Isbresenteret  
Utgave/dato: 23.12.2015  
Oppdragsbeskrivelse: Detaljregulering med tilhørende dokumentasjon og prosess.  
Oppdragsleder: Mari Bergset  
Skrevet av: Cecilia Sundberg/Mari Bergset  
Kvalitetskontroll: Mari Bergset/ Rose Marie Steinsvik/Karen Lene Reinholdtsen

Steinsvik Arkitektkontor AS Tromsø [www.steinsvikarkitekt.no](http://www.steinsvikarkitekt.no)

## INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	Innledning.....	4
1.1	Planområdets beliggenhet.....	4
1.2	Formålet med reguleringsplan.....	5
2.	Krav til konsekvensvurdering.....	7
3.	Planprosess.....	7
4.	Planavgrensning og eksisterende planer.....	8
4.1	Nasjonale føringer.....	8
5.	Hensyn.....	9
6.	Beskrivelse av planforslaget.....	21
7.	Virknings av planforslaget .....	24
8.	Konsekvensvurdering .....	28
9.	Innspill til reguleringsplanen.....	29
9.1	Innspill fra offentlige instanser.....	
9.2	Innspill fra interesseorganisasjoner og privatpersoner...	

### Vedlegg:

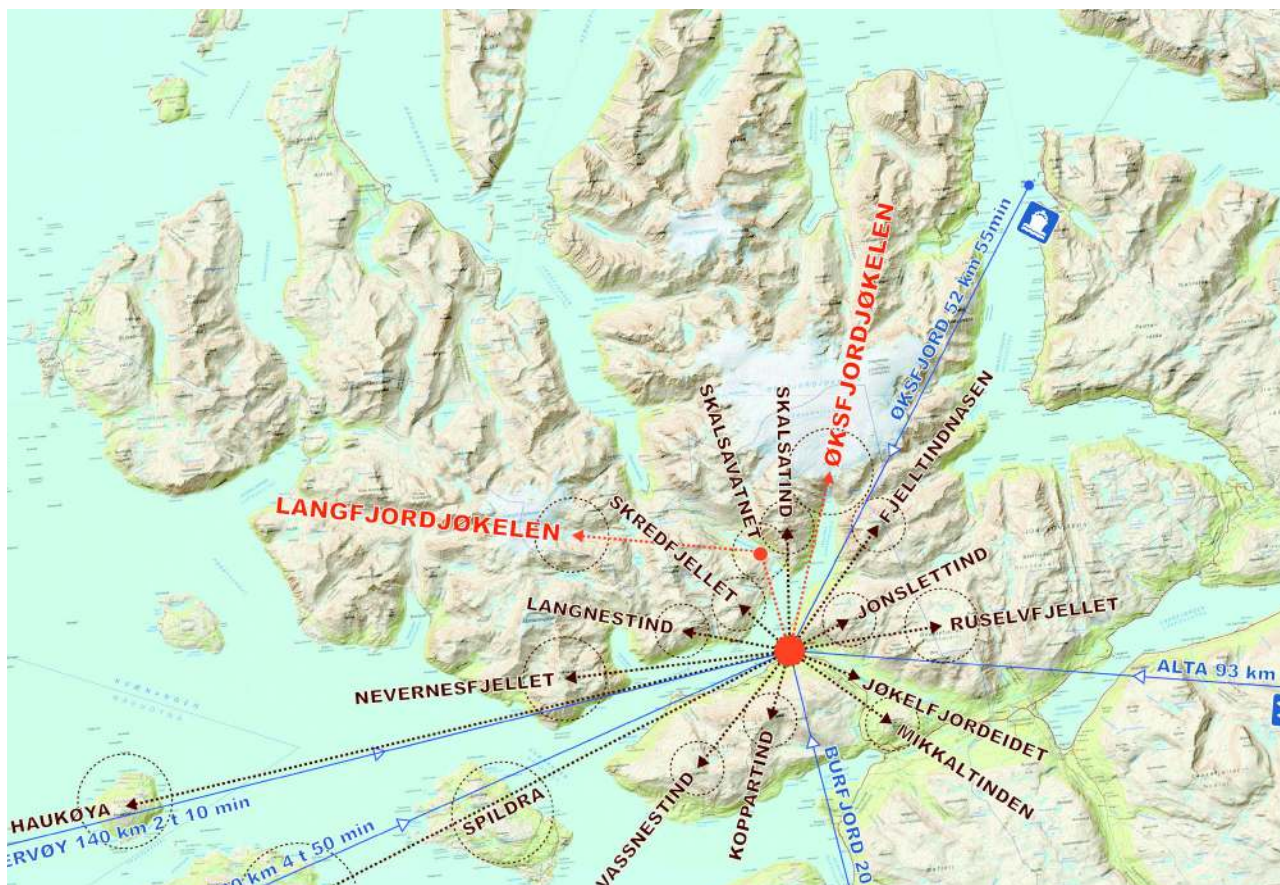
- Plankart
- Planbestemmelser
- Illustrasjonsplan
- ROS analyse
- Referat fra Informasjonsmøte med Kvæningen kommune
- Referat fra Oppstartsmøte med K.kommune og plankontoret
- Geoteknisk notat
- Uttalelser fra Fylkesmannen vedr. KU og forhold til Strandloven
- Uttalelse fra reinbeitedistrikt D-32
- Uttalelse fra Troms Fykeskommune, Kulturetaten.

## 1. INNLEDNING

Steinsvik Arkitektkontor er engasjert som plankonsulent vedrørende reguleringsplanarbeidet for Vika i Kvæningen kommune. Området som skal reguleres omfatter eiendommene 7/4 og 7/36 og eies i sin helhet av Tonny Mathiassen og Mira Mathiassen.

### 1.1 PLANOMRÅDETS BELIGGENHET

Planområdet ligger på sørøstre stranden av Jøkelfjorden, avgrenset mot vest og sør av veg. De andre grensene utgjøres av eiendomsgrenser og i sjø. Topografien går fra ca. cote +22 til havnivå. Det er 1 ny enebolig og ett gammelt våningshus samt naust på eiendommen. Det er adkomst fra kommunal veg. 2 hyttetomter på østsiden av den kommunale veien er fradelte som egne eiendommer (7/34 og 7/35) og omfattes ikke av planforslaget. Planområdet er omfattet av kommuneplanens arealdel. Eksisterende kommuneplan gir mulighet for bebyggelse ved at det er avsatt til LNF område med mulighet for bebyggelse ved konkret vurdering, benevnt som "LNF Kanskje" i arealplanen. Den nyoppførte eneboligen og de tillatte hyttene er gitt tillatelse for på bakgrunn av dette. Det er tenkt 15-19 nye hytter innenfor planavgrensning. Planområdet ligger ikke innenfor kjerneområde for landbruk.







 Eiendomsgrense  Planens avgrensning

**Planområdet størrelse: 78,23 daa**

**Bebyggelse og anlegg**

Boligformål 26,1 daa  
 Fritids- og turistformål 42,6 daa  
 Energianlegg 0,03 daa

**Bruk og vern av sjø og vassdrag**

Friluftsområde i sjø og vassdrag 9,5 daa

**Byggbart areal**

SUM byggeformål 68,7 daa

- parkering og atkomst (inngår i byggeformålene) a 5,0 daa  
 - Energianlegg med faregrense 0,2 daa  
 - havnivåstigning ca 8,5 daa

**SUM Byggbart areal ca 55,0 daa**

## 1.2 FORMÅLET/HENSIKTEN MED REGULERINGSPLANEN

Isbresenteret AS er et reiselivsprosjekt knyttet opp mot Øksfjordjøkelen som ligger innerst i Jøkelfjorden hvor prosjektet skal realiseres. Øksfjordjøkelen er den eneste isbreen i fastlands Europa som kalver direkte i sjøen. Dette er et svært spektakulært skue og hver sommer kommer det ca. 20 000 tilreisende hit for å oppleve isbreen uten at det er tilrettelagt for turisme.

Isbresenteret AS skal tilby informasjon om tilbud og ferdsel i området samt historisk og kulturhistorisk informasjon, overnatting og bespisning, naturbaserte aktiviteter og opplevelser knyttet til isbreen og naturen omkring. Det legges opp til helårsdrift hvor aktivitetene og opplevelsene vil variere fra årstid til årstid. Det planlegges for totalt ca. 50-60 overnattingsplasser fordelt på hytter og et hovedbygg med ca 20 sengeplasser, 10 doble rom. Det ønskes utarbeidet et enkelt rekreasjonsareal mot/i sjø med eksempelvis båthus, bålplass, grillstue, badestamp, badstue etc. Det tenkes også flytebrygge/mulighet for at mindre båter kan ankre opp/legge til. Aktivitet mot sjø vil ikke være til hinder for almen ferdsel, fritids- eller yrkesfiske. Atkomst er tenkt fra kommunal veg i øst. Det er intensjon om å begrense kjøring til en atkomstsone i størst mulig grad og etablere en samlet parkering i dette området. Avløpssystem etableres i samsvar med gjeldende lovverk og Kvæningen kommunes krav til avløpsløsning.

**AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL:**

**BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Fritids- og turistformål 1170

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse 1111

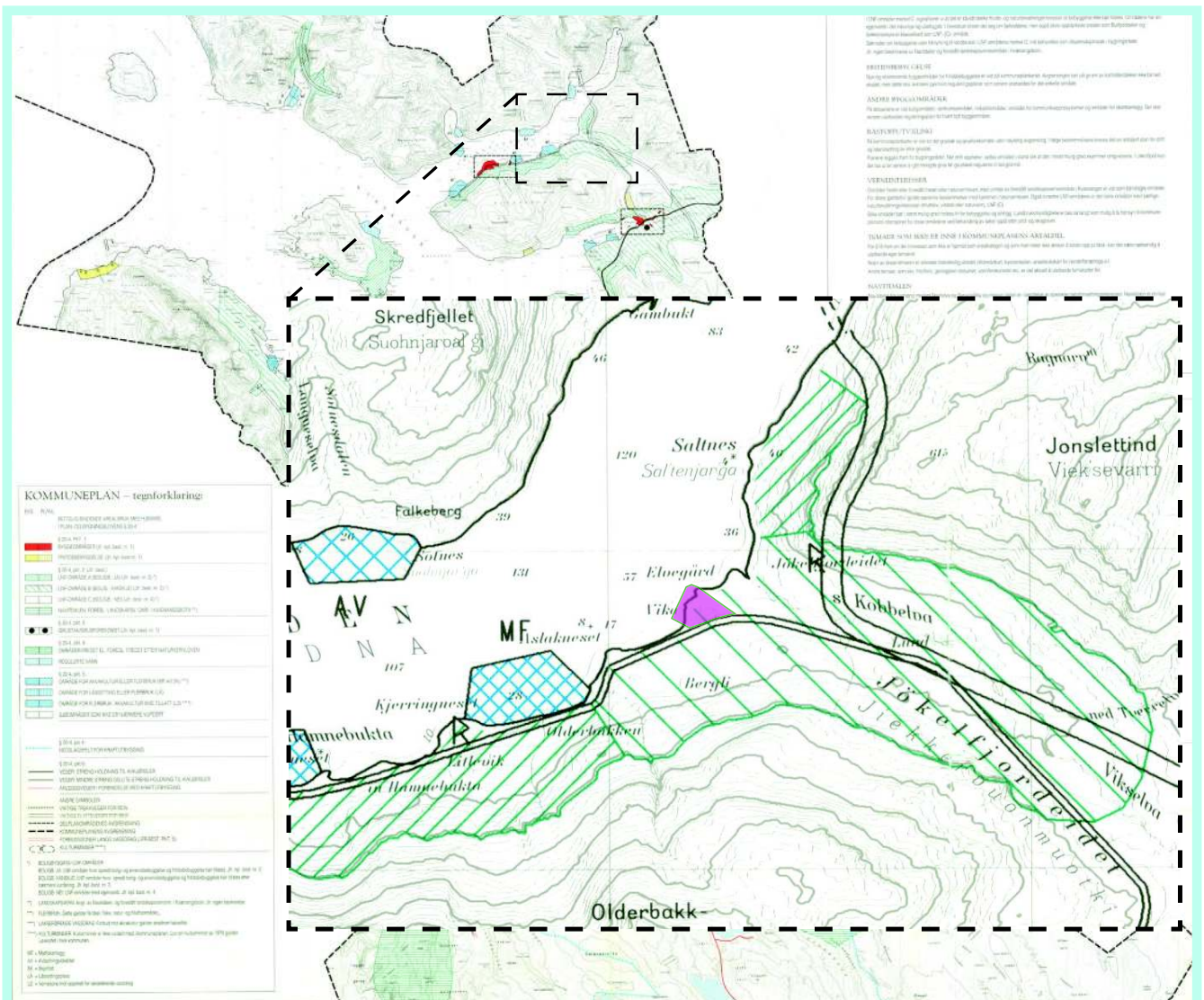
Energianlegg 1510

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE**

Friluftsområde i sjø og vassdrag 6710

**BESTEMMELSEGRENSE - UTFORMING BRYGGE**

FAREGRENSE NETTSTASJON



Oversiktskart - innspill til kommuneplan - ikke i målestokk - Tomta markert med rosa felt  
Avsatt til LNF område B (Bolog, kanskje)



Utsiktsbilde fra tomta mot Øksfjordjøkelen



## 2. Krav til konsekvensvurdering

Området er over 15daa, men omfattes ikke av forskriftens § 2. *Planer som alltid skal behandles etter forskriften*, da området allerede i gjeldende kommuneplan er satt av til mulig byggeområde. Planforslaget omfattes av § 3. *Planer som skal vurderes nærmere; bokstav c, reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II*. Kommunen er ansvarlig myndighet etter bokstav a, b og c, der ikke annet fremgår av vedlegg I eller vedlegg II. I medhold av rundskriv H-2/15 styrkes kommunens rett til å vurdere behov for planprogram og KU og å differensiere mer mellom planer i ulike områder. I hht. "Lovkommentar til plandelen av ny plan og bygningslov" datert 01.07.2009 skal "Planleggingen ikke være mer omfattende enn nødvendig. (...) I områder med lite utbyggingspress og interessekonflikter vil det kreves mindre omfattende planer og planprosesser enn i byer og tettsteder (...)". Jøkelfjord faller inn under definisjonene av områder med lite utbyggingspress og tiltenkt formål/aktivitet representerer ikke vesentlige interessekonflikter. Tiltenkt formål/aktivitet representerer ikke vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Kvæningen kommune har på bakgrunn av dette derfor stilt avgrenset krav om konsekvensvurdering av utvalgte og spesielt viktige tema. De utvalgte temaene/hensynene som skal vurderes baserer seg på Vedlegg IV, bokstav b og er:

- Kulturminner og kulturmiljø.
- Naturmangfold, jf. relevante bestemmelser i naturmangfoldloven.
- Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, og støy).
- Samisk natur- og kulturgrunnlag.
- Mulige trusler som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred.
- I tillegg har kommunen bedt om at hensynet til Reindriftsinteresser vurderes.

## 3. PLANPROSESS

Planprosessen startet i 2011 med første kontakt fra tiltakshaver til Kvæningen kommune. Steinsvik Arkitektkontor ble kontaktet av tiltakshaver for å være plankonsulent. Steinsvik Ark. henvendte seg sommeren 2014 til Kvæningen kommune og det ble bestemt tidspunkt for Informasjonsmøte, referat vedlagt. Kommunen informerte i møtet 22.09.14, om at kommuneplanen er under rulling og arkitektkontoret bas om å sende innspill i forhold til dette prosjekt. Tiltakshaver sendte så i etterkant av møtet inn etterspurt innspill til kommuneplanen.

### Punktvis oversikt over prosessen så langt:

- 2011 august: reguleringsprosess startes opp av tiltakshaver; Isbresenteret
- 2011 november (28.11) Kvæningen kommune tilbakemelder krav om begrenset KU for utvalgte deltema
- 2014 april: Tiltakshaver har møte med Kv. kommune v/Næringskonsulent Anne Berit Bæhr og Avdelingsingeniør for Plan og utvikling Bernt Mathiassen. I møtet ble det utarbeidet en plan for finansiering og gjennomføring av reguleringsplanarbeidet.
- 2014 september: Tiltakshaver får støtte til finansiering av reguleringsplanarbeid av Kvæningen kommune.
- 2014 september: Tiltakshaver v/plankonsulent Steinsvik Arkitektkontor har den 22.09.2014 Informasjonsmøte
- 2014 oktober tiltakshaver v/plankonsulent oversender innspill til arealplan som avtalt i Informasjonsmøte.
- 2014 november (24.11) Tiltakshaver ber om Oppstartsmøte med Kvæningen så raskt som mulig.
- 2014 november, Nord Troms plankontor svarer på henvendelsen og prosessen må justeres og ønsker nytt Informasjonsmøte for å komme inn i prosessen da de skulle føre saksbehandlingen videre for K.kommune.
- 2015 januar (28.01) Informasjonsmøte med Nord Troms plankontor, Kvæningen kommune og plankonsulent gjennomføres. -
- 2015 18. mars Oppstartsmøte
- 2015 07. april Kunngjøring av oppstart regulering
- 2015 22.mai merknadsfrist kunngjøring
- 2015 10.oktober foreløpig innsendelse av planforslag for kommentarer fra kommunen.

## 4. PLANAVGRENSNING OG EKSISTERENDE PLANER

Kommuneplanens arealedel er under rullering for oppdatering og det er sendt innspill til Kvæningen kommune om arealbruk for Vika i forbindelse med dette. Merknadsfrist var 15.12.15. Fylkesmannen hadde ikke innsigelser til foreslått arealbruk i planområdet.

### 4.1 NASJONALE FØRINGER

Nedenstående oppgis en rekke overordnede føringer med betydning for planarbeidet. Listen er ikke uttømmende, men angir føringer som anses som viktige i forbindelse med reguleringen av området og som statlige og regionale myndigheter har spesielt fokus på.



Planområdet - utsnitt fra karttjenesten til Kvæningen kommune - lyserødt felt representerer tomta som er aktuell for regulering.

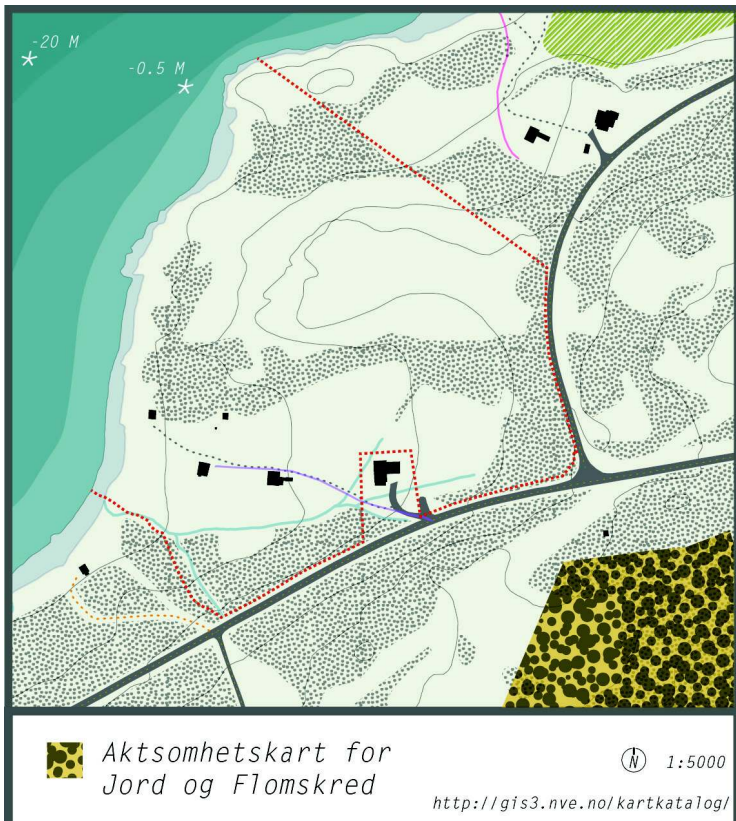
- Plan og bygningsloven av 27. juni 2008.
- Kulturminneloven av 9. juni 1978.
- Naturmangfoldloven av 19. juni 2009.
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging av 4. september 2009.
- Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven av 20. juni 2008.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen av 20. september 1995.
- Den europeiske landskapskonvensjonen, trådt i kraft 1. mars 2004.
- Planretningslinjer for strandsonen langs sjøen av 25. mars 2011  
Utnfor områder med utbyggingspress har kommunen mulighet til å gi tillatelse for bygging innenfor 100m sonen - ref. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen av 25.03.2011
- Lov om reindrift (reindriftsloven) av 01.07.2007



## 5. HENSYN SOM ER RELEVANTE FOR PLANARBEIDET

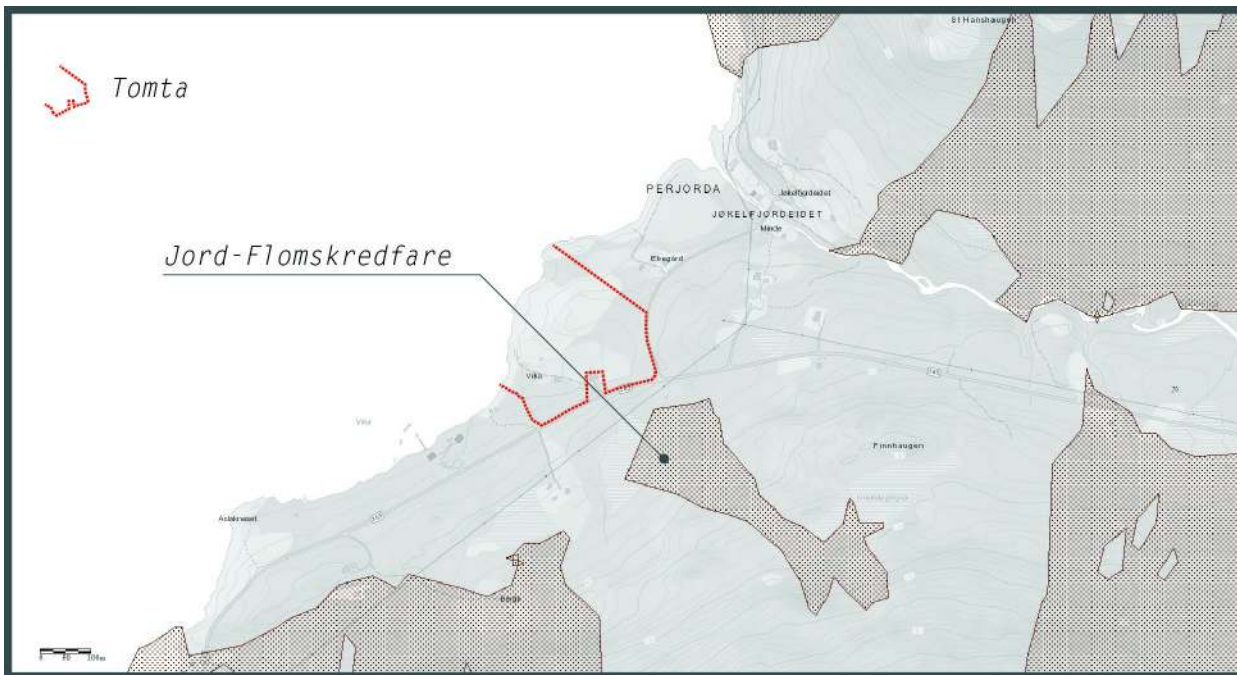
Vi har sett på ulike mulige hensyn og samlet dokumentasjon av dette ligger vedlagt. Med utgangspunkt i Tromsatlas har vi utarbeidet temakart som viser planområdet i forhold til de ulike hensynene planforslaget må forholde seg til.

Jordskred og flomfare



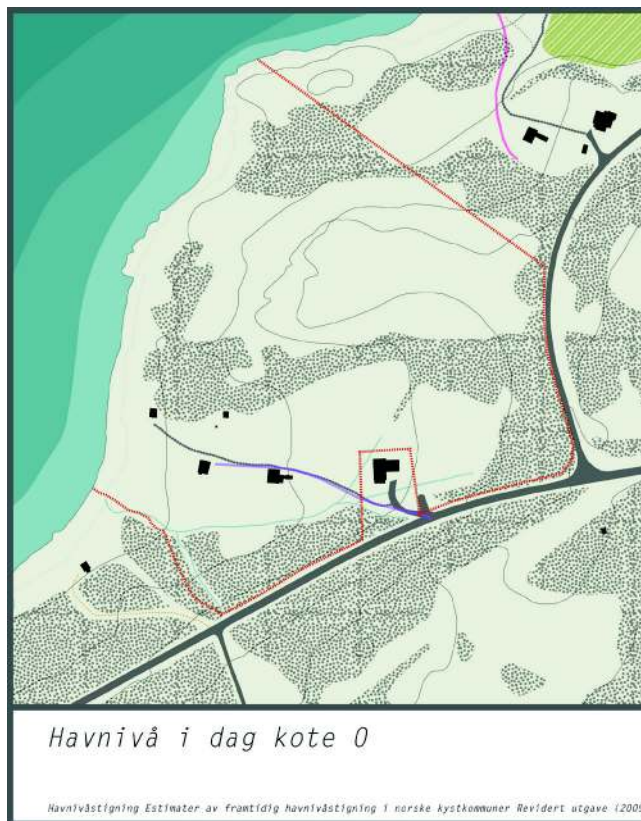
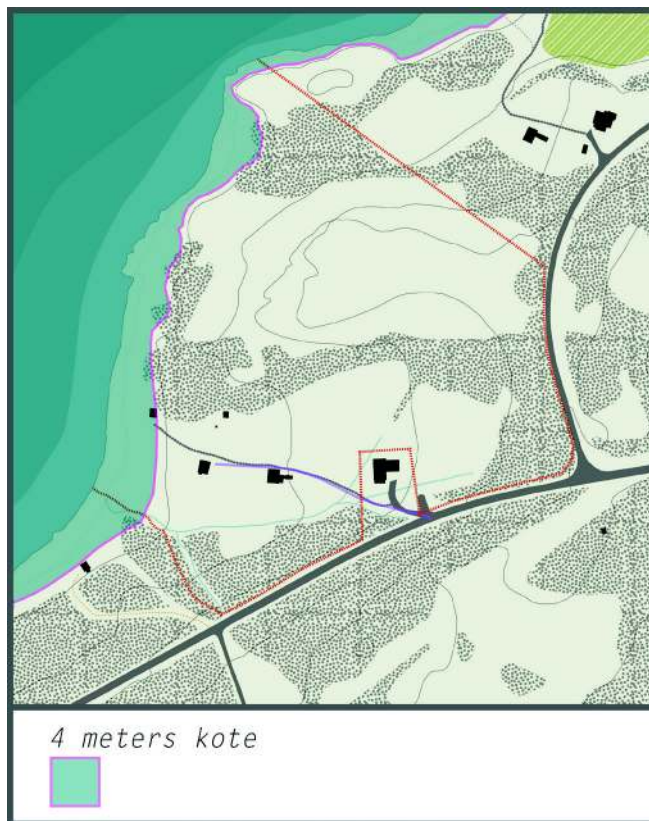
Geoteknisk undersøkelse er utført og følger ferdig planmateriale.

Utsnitt større område ikke i målestokk - viser at ingen av aktsomhetssonene som er defnert nær frem til tomt som ønskes regulert.





Oversiktskart tomt eksisterende situasjon 1:5000 - Areal ca 69 daa



Beregnet havnivåstigning basert på: ## - trukket fra som arealreduksjon i totalt areal



Viktige kvaliteter på tomta er utsikten mot Kvæningstindene og Øksfjordjøkulen. Denne utsikten er flottest nede ved sjøen samt på toppen av den småkuperte bergrabben. Fjæresona langs tomta er spesielt flott med rik variasjon av bergformasjoner, rullestein, tang og tare.



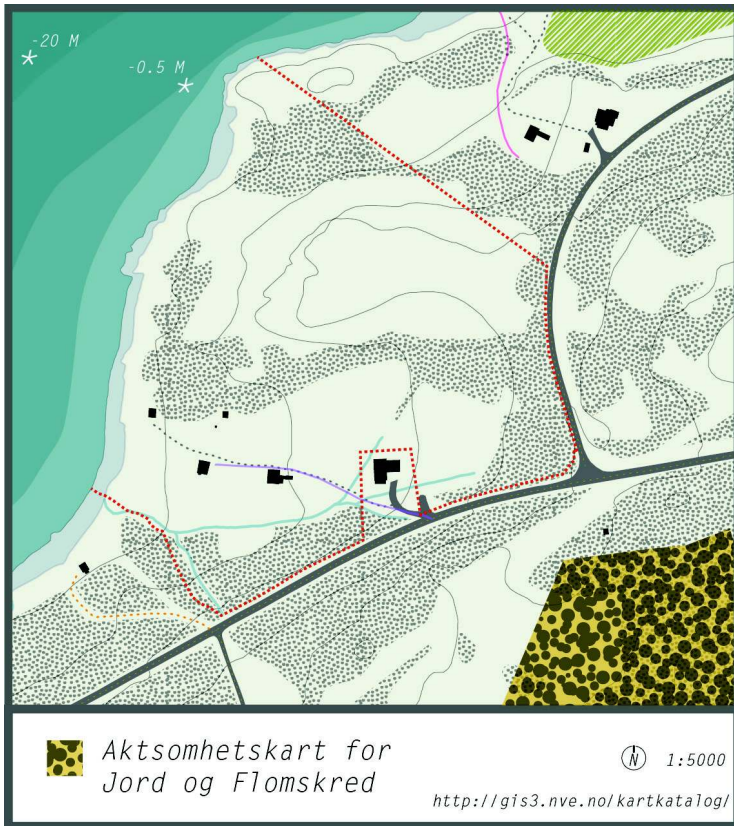
Det småkuperte landskapet med berg i dagen er en flott landskaplig kvalitet ved tomta



Tomta har også ei flott vik i den nordlige delen



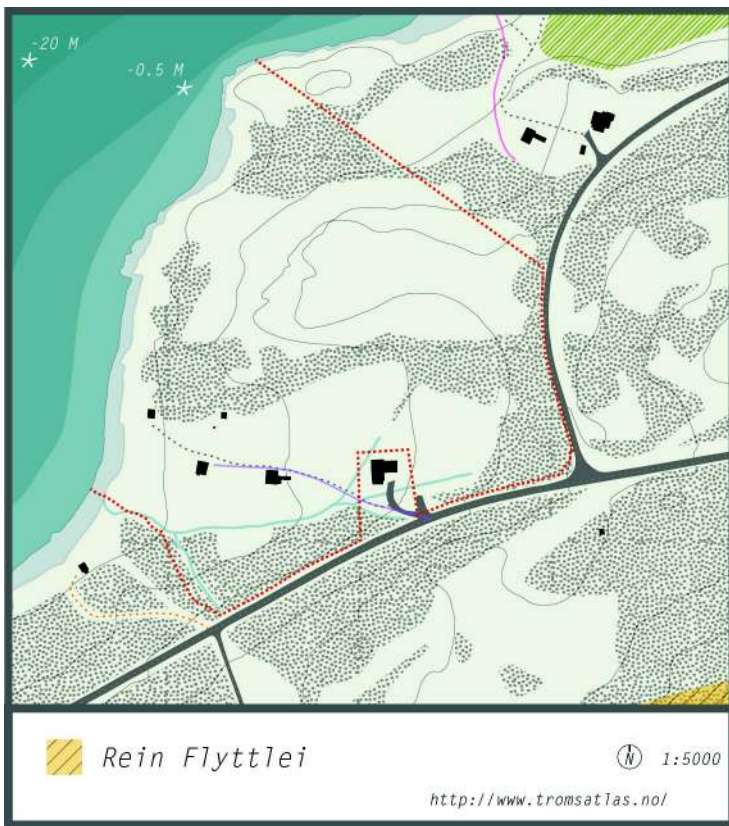




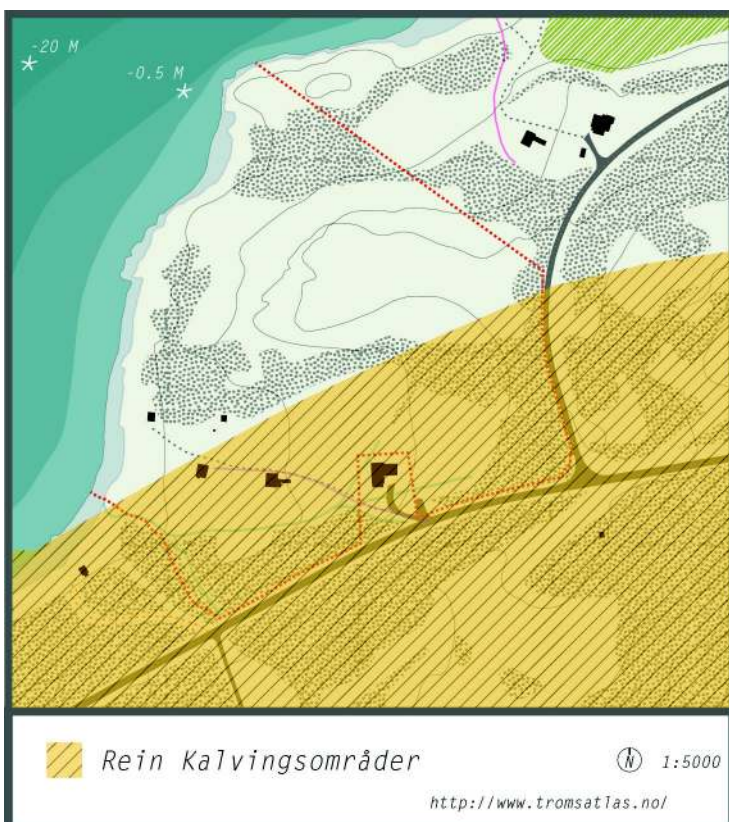
Planområdet ikke vesentlig berørt av utløpsområde for snøskred. Aktivitet i berør sone må være tilpasset aktsomhetskartet i.e. teknisk infrastruktur eller sesongbasert knyttet til barmarksesong. Det kan ev.t gjøres mer detaljerte skredanalyser i videre detaljeringarbeid.



Tomta ligger under marin grense og er vist med hav- og fjordavsetning i troms atlas. Selve tomten har imidlertid mye fjell i dagen og har med dette, etter det som er kjent, god byggegrunn. Geotekniker gjort grunnundersøkelse og notat fra denne er vedlagt planbeskrivelsen.

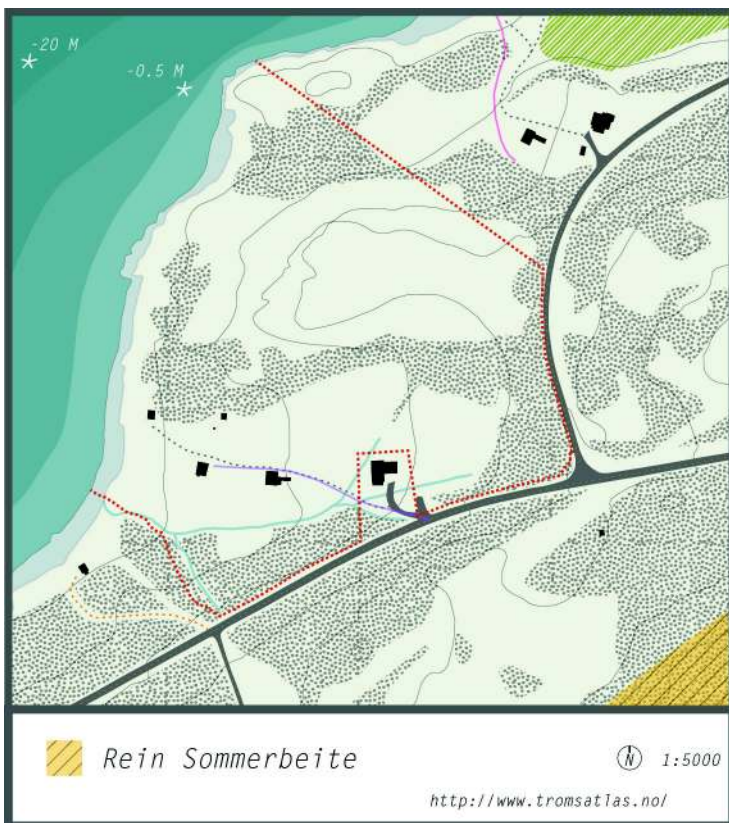
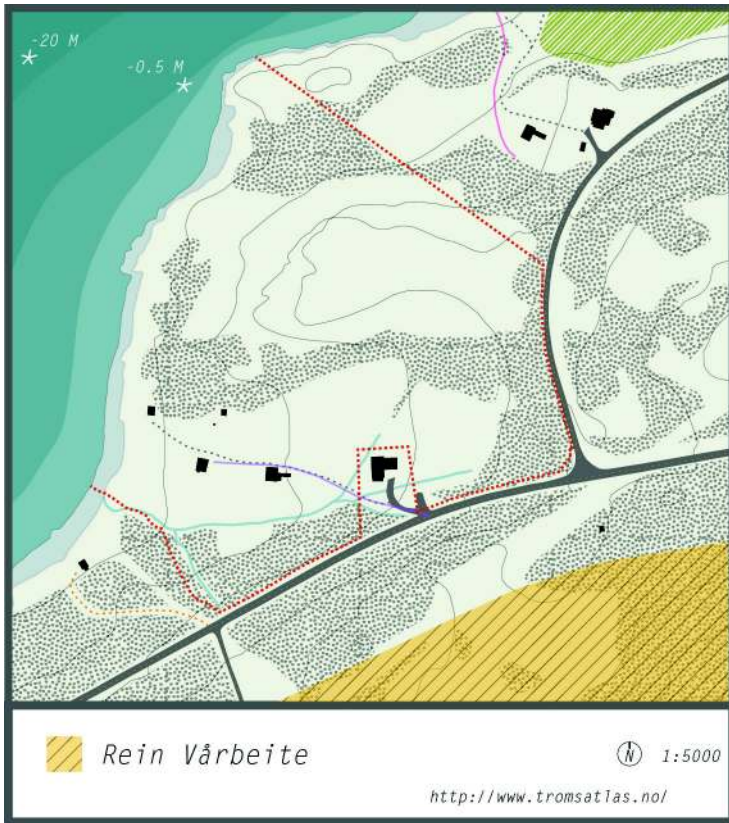


Det er to reindriftsdistrikt som flytter gjennom det aktuelle området; Silvetnjarga og Silda. Silda har kun trekkvei og flytter i berget på sør siden av 7/4. De har en dag til rådighet på våren og en dag på høsten til dette. Silvetnjarga har beiterett i Jøkelfjord. I følge reindrift.no og kontaktperson/ leder for distriktet, Johannes Daniel Gaup, er det ingen restriksjoner for området som skal reguleres. D-32 har bekrefta skriftlig(vedlagt) at de ikke har innvendinger mot planlagt byggetiltak innenfor det aktuelle planområdet. Følgende kartutsnitt fra Tromsatlas viser hovedsaklig dette. Tiltakshaver har også kontaktet reindriftsnæringa lokalt og er opptatt av å få en god dialog. Reinbeitedistrikt D29 Frakfjord har ikke rettigheter over eiendom og vil derfor ikke være berørt av planlagt tiltak.

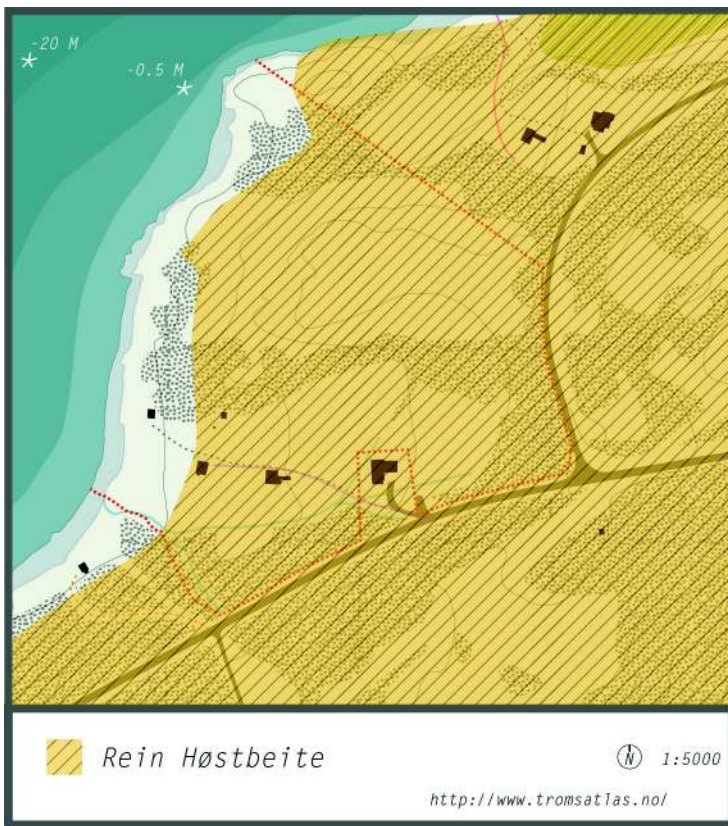


Kart for kalvingsområde ser ut til å vise at denne aktiviteten bruker store deler av arealet som er tenkt regulert - dette er ikke et helt presist kart. Reinen trekker ikke hit for å kalve da området er bebyggt. Reinen søker til ubebodde, roligere strøk for å kalve. Planområdet ligger i tillegg på vestsiden av veien og skilles med dette også av fra områder reinen trekker i. Dette har tiltakshaver fått bekreftet gjennom direkte kontakt med reinbeitedistriktet.

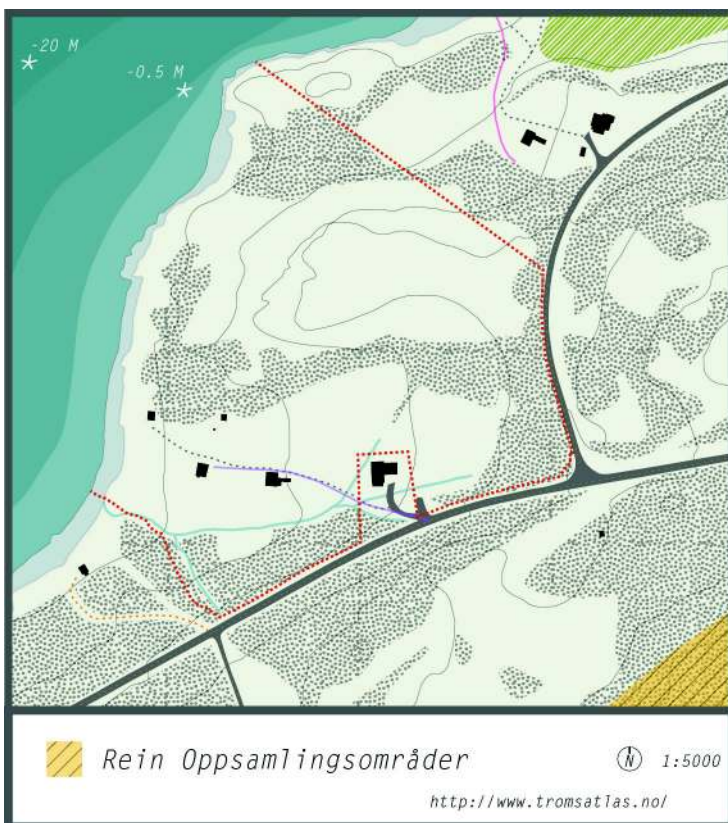


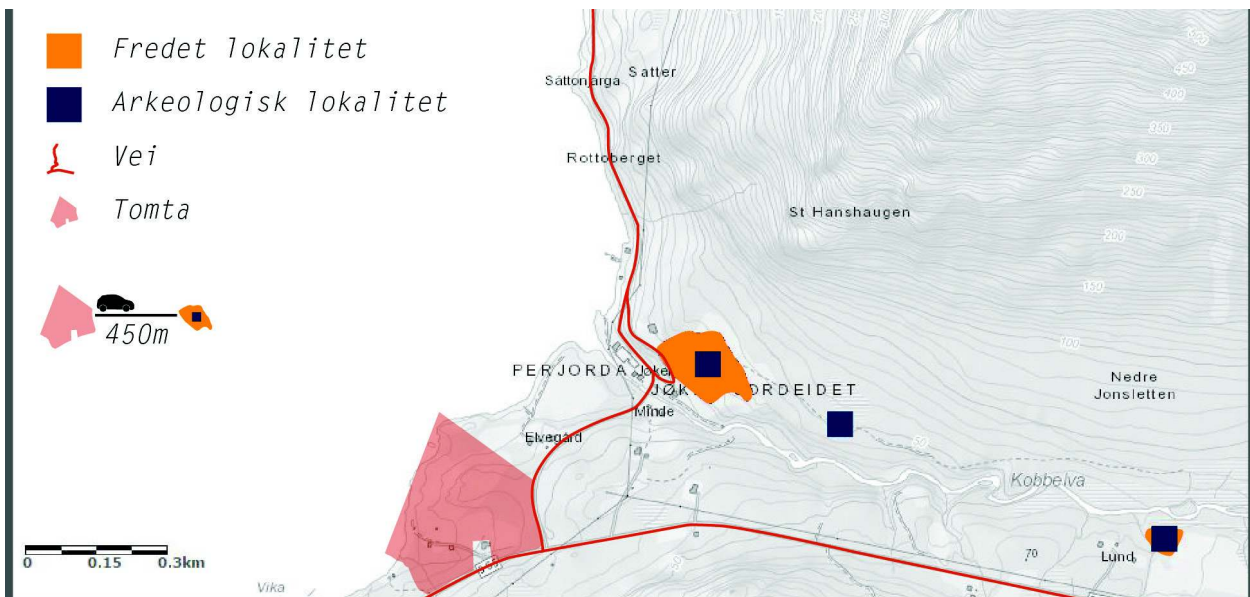




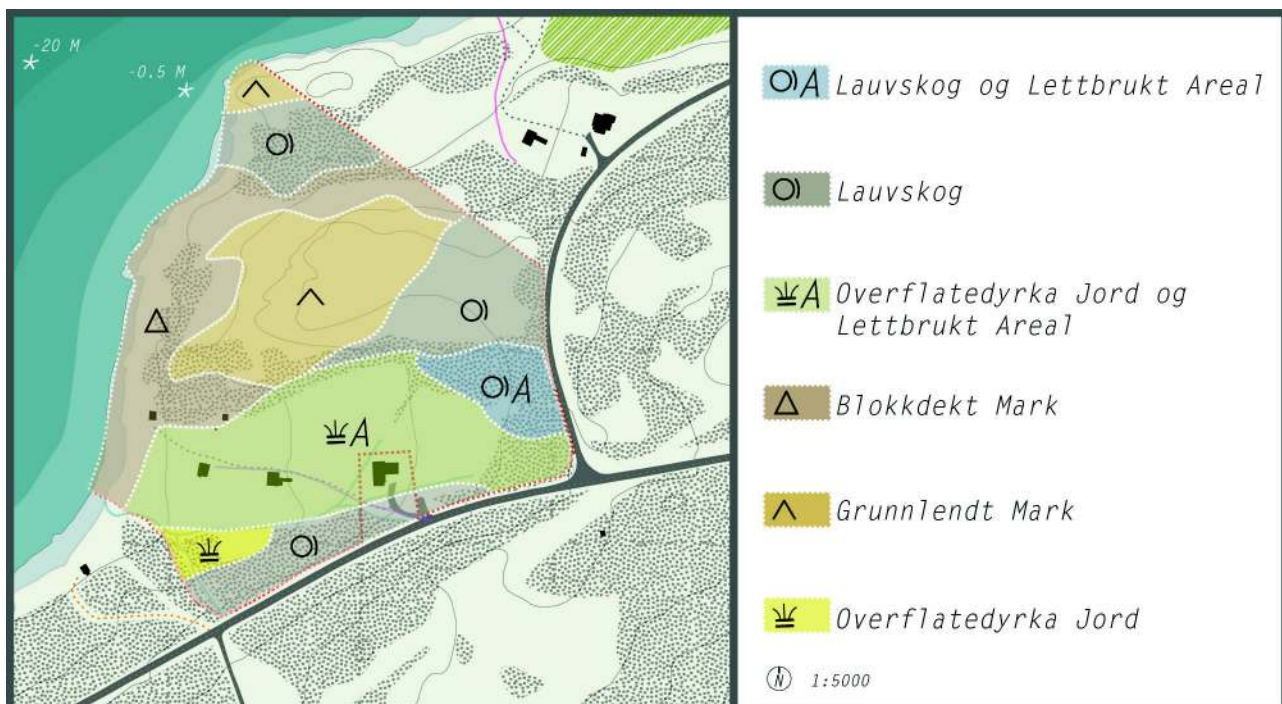


Høstbeite for rein er vist over hele Kvæningen stort sett så denne tomte er ikke spesielt påvirket i forhold til dette hensynet.





Kulturminnefeltet ligger på andre siden av elva og tiltak på areal som foreslås regulert vil ikke påvirke dette. Tiltakshaver har mottatt brev fra Sametinget og Troms Fylkeskommune som begge uttaler at det ikke er spesielle kulturminnehensyn knyttet til aktivitet på tomta. Se vedlagte brev. Fylkeskommunen ønsker i midlertid å foreta nærmere undersøkelser før byggetillatelse gis og dette er ivarettatt gjennom planbestemmelsene. Den lave utnyttelsesgraden gir fleksibilitet for tilpasninger ved eventuelle funn.



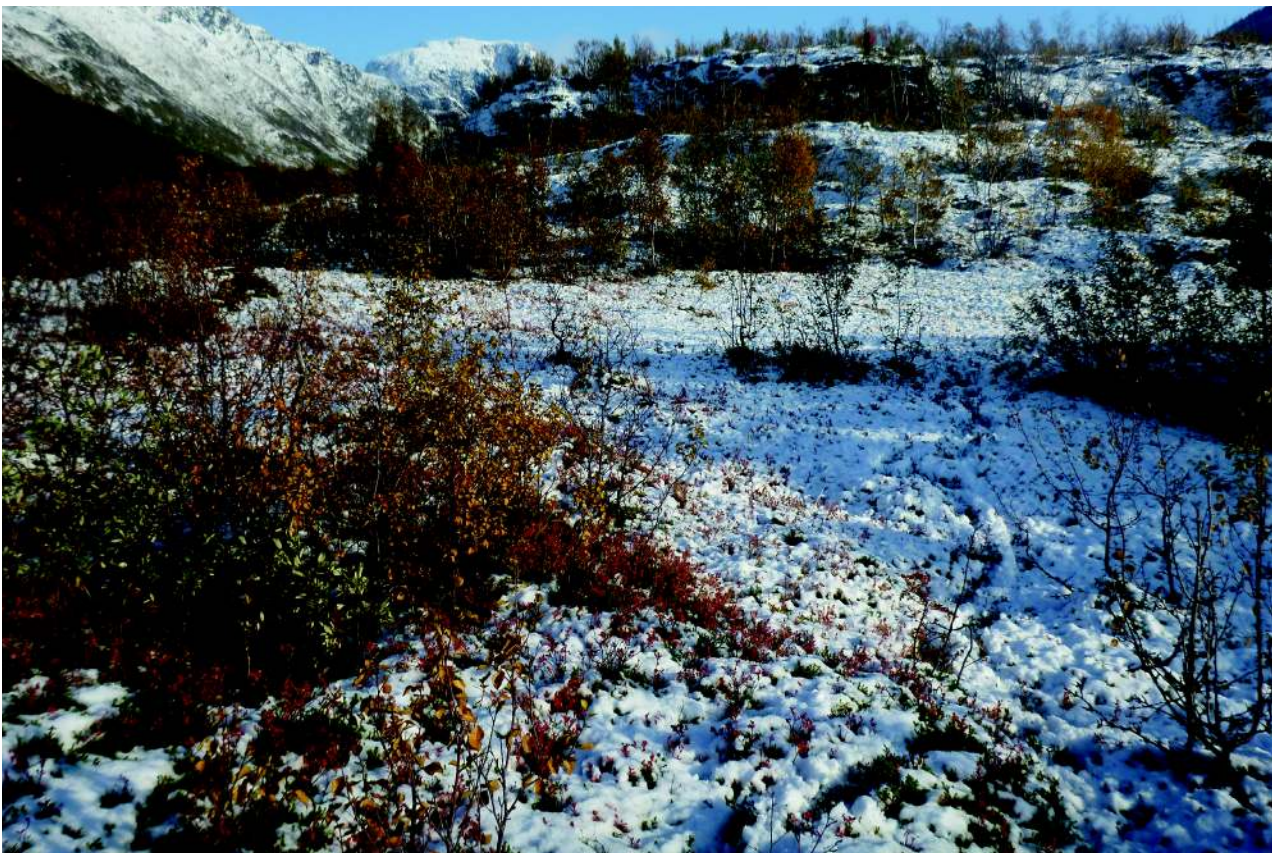
Markslagsgrensene fra økonomisk kartverk indikerer også at tomta har mye fjell i dagen - stor andel grunnlendt mark og blokkdekt mark. Søk i artsdatbanken og Tromsatalas' sine temakart for biologisk mangfold samt registrering på tomta viser at det ikke er spesielle hensyn i forhold til naturens mangfold. Det er ikke registrert spesielt verdifulle eller rødlista arter i tiltaksområde. Området består av lite næringskrevende lyng vegetasjon, bjørkekratt, noe selje/vier langs vannfar i tomtegrense samt noe myrlendt område ved veien og dyrka mark. Dette kan også til dels leses av økonomisk kartverk.







Typisk vegetasjon på tomta, lavvokst bjørk og lyngdekke - tydelig grunnlendt og næringsfattig - trærne blir ikke høye utenom i eiendomsgrensa mot dyrka mark i øst der det også er noe mer vier/selje og rogn.





## Hensynet til yterligere sekundæreffekter

### HMS og sikkerhet i forhold til turister

Breen kalver jevnlig, størst aktivitet er det i mai-juni. Hovedsesongen for turer til isbreen er juli-august. På vinterstid kan det være vanskelig om ikke umulig å komme inn under breen da Isfjorden (den innerste delen av Jøkelfjord) ofte er frosset igjen. Det kan være en fare for turister om de blir satt i land og oppholder seg på bergene under isbreen når den kalver. Men dette er ikke en praksis vi legger opp til. Turistene vi fører inn til breen blir værende i båten hele tiden eller satt i land på trygg avstand av selve breen. Ved en eventuell kalving tar det ofte opp mot et minutt før isen kommer ned til havet, isen faller fra Øverisen via et fossefall før den forsvinner under Nerisen hvor den kommer ut i nederkanten av denne og følger berget i 100m ned til havet. I disse tilfellene føres båten rolig lengere vekk fra breen. For at kalvingen skal utgjøre en reel fare for turistene og føreren av båten må nesten hele fronten av Øverisen falle ned, kalvingen må være av en slik størrelse at inngangen til elven i Nerisen fylles av is slik at store masser av is tar veien over Nerisen i stedet for gjennom tunellen. Selv i disse tilfellene vil en erfaren båtfører ha nok tid til å komme seg på trygg avstand fra breen.

### Kapasitet på strøm/ trafo- må avklares med nettselskapet

Alta Kraftlag vurderer det som nødvendig å etablere ny nettstasjon på området for å håndtere behovet til planlagt utbygging. Regulert til energianlegg med faresone der det ikke kan oppføres bygg.

### Reindriftsnæringa

Det er viktig med en god dialog med næringa for å sikre at ferdsel i forbindelse med turisme ikke kommer i unødig konflikt med reindriftsinteresser. Tiltakshaver ser positivt på samspill med næringa.





### Utfartsvei mot isbeen.

Den kommunale veien strekker seg fra rv. 365 i sør vest og 1,7km nordover til Saltnes. Veien er asfaltert men bærer tydelig preg av slitasje og erosjonsskader. Det er i utgangspunktet en smal vei hvor lette kjøretøy klarer å komme forbi hverandre. Tyngre kjøretøy er avhengig av veilommer for å passere andre kjøretøy. Som nevnt tidligere er det opp mot 20 000 besøkende ved Saltnes på sommeren, dette har gjort at Kvæningen kommune har måtte gjøre noen tiltak for dekke behovet som oppstår. Snuplassen ved Saltnes er betydelig oppgradert med oppstillingsplass for buss og bil i tillegg til utbyggelse av en rasteplass med informasjonstavle, samt sanitæranlegg.

I tillegg til dette ble det sommeren 2014 bygd en ny oppstillingsplass for buss ved sjøanlegget til reiselivsbedriften Synatur, som fører tilreisende med båt inn til isbreen, i tilknytning til denne oppstillingsplassen ble det samtidig bygd en ny snuplass for buss rett nord for Rottoberget ca. 300m nord for den nye oppstillingsplassen. Brua som strekker seg over Kobbelva er gammel og i dårlig forfatning, den er enveiskjørt og ofte en fl askehals på sommerstid. Denne broen er vedtatt at skal renoveres fortløpende. Befaring av broen er utført og vi forventer snart oppstart på renoveringsarbeidet.

F.o.m vinteren 2013 gjorde Kvæningen kommune vedtak om å holde veistrekningen fra Jøkelfjord Edelfisk-Saltnes vinterstengt da det ikke per dags dato ikke var fastboende videre innover. Synatur har etter dette mottatt et tilskudd for å holde veistrekningen fra Jøkelfjord Edelfisk til deres sjøfasiliteter åpen. Det betyr at det ikke per nå vil være mulig å kjøre til veis ende i perioden oktober-mai (avhengig av hvor mye snø som er kommet). Det har kommet 1 ny fastboende på strekningen siden 2013, men det ser ut til at kommunen fastholder sitt vedtak fra 2013.

Slik veistrekningen er i dag er den kapabel til håndtere den nåværende belastningen, samtidig som de nødvendige tiltakene for å tilrettelegge for større kjøretøy har blitt gjort. Prosjektet omfattet av planforslaget ønsker uansett å stoppe trafikk rett etter avkjøring fra rv 365 ved planlagt oppstillingsplass på tomte med informasjon og atkomst til Isbresenteret. Turistene kan så føres videre med båt.



Bildet viser benkebord og informasjonstavle ved snuplass

## 6. Beskrivelse av planforslaget



Perspektivillustrasjon av hovedbygg - lavt og godt tilpasset topografien.

### Isbresenteret

Isbresenteret AS er et reiselivsprosjekt knyttet opp mot Øksfjordjøkelen og skal tilby informasjon, overnatting og bespisning samt formidling av naturbaserte aktiviteter og opplevelser knyttet til isbreen og naturen omkring. Det legges opp til helårsdrift hvor aktivitetene og opplevelsene vil variere fra årstid til årstid.

D planlegges for totalt ca. 50-60 overnattingsplasser fordelt på hytter og et hovedbygg med ca 20 sengeplasser, 10 doble rom. Det ønskes opparbeidet et enkelt rekreasjonsareal mot/i sjø med eksempelvis båthus, bål plass, grillstue, badestamp, badstue etc. Det tenkes også flytebrygge/mulighet for at mindre båter kan ankre opp/legge til. Aktivitet mot sjø vil ikke være til hinder for almann ferdsl, fritids- eller yrkesfiske. Atkomst er tenkt fra kommunal veg i øst. Det er intensjon om å begrense kjøring til en atkomstsone i størst mulig grad og etablere en samlet parkering i dette området. Avløpssystem etableres i samsvar med gjeldende regelverk og Kvæningen kommunes krav til avløpsløsning.



Oppriss fasade mot nord - hovedbygg





### **Forretningside/næringspotensiale**

Arealet for næringsvirksomhet foreslås regulert til fritids og turistformål.

Forretningsplan for Isbresenteret, utarbeidet for søknad om støtte fra Innovasjon Norge er vedlagt planforslaget. Utdrag fra forretningsplanen sier iltt om tenkt næringsvirksomhet:

#### **Kjerneprodukter:**

- Overnatting, bespising og informasjon
- Kurs og konferansefasiliteter
- Naturbaserte aktiviteter og opplevelser

#### **Markedsfordeler:**

- Øksfordjøkelen
- Eksisterende kundemarked som i svært liten grad blir benyttet av andre aktører
- Kompakt destinasjon, med aktiviteter og opplevelser rett i nærheten
- Uberørt natur og ingen lysforurensing
- Norges lengste topptursesong (iht. Frilu8smagasinet Fri Flyt)

#### **Litt nærmere beskrivelse av næringspotensialet for produktene:**

Overnatting tilbys i hovedbygg med ca 20 sengeplasser, restaurant/bar, informasjonsareal/galleri, Nordlyslounge, utkikkspunkt, konferansesal. Målet med dette bygget er at det skal kunne betjene 1-2 busser, samt andre landeveisturister og konferansedeltagere samtidig.

Hyttene er tenkt oppført for utleie og/eller "sell-lease-back" (samme konsept som rorbuene på Sommarøy). Sell-lease-back vil si at hyttene oppføres på tomter som er regulert til FOT, så seksjoneres hyttene og selges som eierseksjoner til private som i sin tur er forpliktet leie tilbake seksjonen til tiltakshaver en tid hvert år slik at tiltakshaver da kan leie disse ut videre, som en hotellvirksomhet.



Perspektivillustrasjon mot hovedbygg - III: Steinsvik Arkitektkontor AS



## **7. Virkninger av planforslaget**

### **7.3 Stedets karakter**

Det har vært viktig for tiltakshaver å utvikle et prosjekt som tar vare på og spiller på stedets karakter. Det har vært et fokus at anlegget ikke skulle bli for dominerende og dette gjenspeiler seg i arkitekturen som er foreslått for hovedbygg og hytter. Både i materialbruk og volumoppbygging er det søkt å inpass seg på tomte med repsekt for de sterke opplevelsene som er i form av et vakkert småkupert landskap og storslagne utsikter til både isbre, lokale fjell, fjord og Kvæningstindene. Prosjektet har som ambisjon og både spille på og styrke stedets karakter.

### **7.4 Form og estetikk**

Samtidig som at arkitekturen spiller på stedets karakter har det vært vektlagt å skape noe særegent med en høy kvalitet som også blir en attraksjon i seg selv. Form og estetikk har et moderne uttrykk, med med en stor respekt for stedets karakter og materialbruk som baserer seg på en enkel palette av tre, stein og glass. Prosjektet skal ikke ha en sterk fjernvirkning men være noe som gir besøkende en spesiell opplevelse på nært hold - både ved å iscenesette landskapet rundt og ved å gi en lun ramme for et opphold i Jøkelfjord.

### **7.5 Kulturminner, kulturmiljø og eventuelle verneverdier**

Området berører ikke kjente kulturverdier - se brev fra Sametinget og Troms Fylkeskommune. Fylkeskommunen har varslet ny befaring med undersøkelser på stedet i forbindelse med varslet tiltak. Eventuelle funn blir fulgt opp i tråd med reguleringsbestemmelsene og gjeldende regelverk.

### **7.6 Forhold til naturmangfold <sup>1</sup> (redegjørelse for oppfølging av krav i naturmangfoldsloven § 8-12)**

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken. (...) Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i naturmangfoldloven § 8, vises det til at planområdet i hovedsak omfatter blottlagt berg og noe trevegetasjon. Selv om planforslaget arealmessig i liten grad berører naturmangfold, er det likevel foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. Det framkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 i planområdet. Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur, legger departementet til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12.

### **7.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonbruk**

Utenfor områder med utbyggingspress har kommunen mulighet til å gi tillatelse for bygging innenfor 100m sonen - ref. Statllige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen datert 25.03.2011. Tiltaket plasserer hovedbygg godt utenfor strandsonen, men mindre bebyggelse er, i samsvar med Statllige planretningslinjer for differensiert forvaltning langs sjøen, plassert nærmere strandsonen, men det er sikret fri ferdsel langs fjæra med byggegrensar.

## 7.8 Uteområder

Det legges opp til en lav utnyttelse av tomta og dette gir romslige uteområder for besøkende. Det planlegges stier som er tilgjengelige for alle fra hovedbygg og ned til sjøen. Det legges også opp til oppholdsplasser/bålplasser/gapahuker i forbindelse med den lille vika nordvest i planområdet. Hovedbygningen danner en god klimaskjerm mot nordøst og vil gi et lunt og solfylt oppholdssted som tenkes møblert med bord og benker tilgjengelig for alle.

## 7.9 Trafikforhold

Tiltaket baserer seg på å bruke eksisterende atkomster. Tiltaket vil utbedre mulighet for å stoppe for bobiler ved utsiktspunkt mot isbreen - dette vil kunne bedre trafikforhold/sikkerhet i området.

## 7.10 Barns interesser

Barns interesser ivaretas i samsvar med nasjonale retningslinjer. Det er gode muligheter for aktivitet og opphold for barn i hele området.

## 7.11 Sosial infrastruktur

Prosjektet er tenkt som et reiselivsmål men også som en ressurs for lokalmiljøet. Det er lagt opp til omfattende samarbeid med andre aktører og det vurderes løpende muligheter for aktiviteter/tilbud som også kan komme lokalbefolkningen til gode.

## 7.12 Universell tilgjengelighet

Det legges vekt på at tiltaket utformes i samsvar med gjeldende myndighetskrav til Universell utforming. Dette vil også være viktig for at anlegget skal tjene sin funksjons om turistformål.

## 7.13 Energibehov - energiforbruk

Alta kraftlag har bekreftet at det er kapasitet til å forsyne anlegget med strøm. Byggene prosjekteres i samsvar med gjeldende forskrifter for energieffektivitet eller bedre. Hovedbygget har en lang fasade mot sør på og dette legger til rette for et godt energikonsept i videre detaljering av tekniske løsninger.

## 7.14 Risiko og sårbarhetsanalyse

Se vedlegg

## 7.15 Jordressurser, landbruk, reindrift annen primærnæring

Det er ingen aktiv landbruksvirksomhet på naboeiendommer pr. i dag. Planlagt tiltak er imidlertid ikke i konflikt med eventuell fremtidig landbruksvirksomhet på naboeiendommer. Tiltaket berører heller ikke atkomst for tilgrensende landbrukseiendommer.

## 7.16 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp legges opp i samsvar med gjeldende regelverk og Kvænangens kommunes krav. Det må gjennom detaljprosjektering tas stilling til grunnforhold, vannforsyningskilder i nærområdet, resipientforhold, utslippets størrelse, terrengforhold og hvor tett enhetene ligger. Plan for løsning vann og avløp skal legges ved søknad om Rammetillatelse - se bestemmelser.

Alta kraftlag har bekreftet at det er kapasitet på strønettet i området.

Det må grunnbores etter ferskvann.



## 7.17 Økonomiske konsekvenser for kommune / andre offentlige

Prosjektet skal ikke få økonomiske konsekvenser for kommunen.

## 7.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Prosjektet baserer seg på tett samarbeid med andre lokal næringsaktører og legger vekt på at det skal bidra til positive synergier som også kommer eksisterende virksomheter til gode. Dette er en del av forretningsideen.

Samarbeidspartnere så langt er:

# Samarbeidspartnere



### Arbeidsgruppe:

- Noodt & Reiding AS, Kurt Johnsen, økonomisk, organisatorisk og annen forretningsutvikling



- Kjell-Ove Hveding, Sommarøya Arctic Hotel AS, konseptutvikling, marked og salgsrådgivning



- Birger Mathiassen, Synatur, konseptutvikling og generell rådgivning



### Lokale samarbeidspartnere

- Bre og Vandring  
Guidet topp-, fjell- og breturer
- Parken Gård Husky  
Hundesledeturer og gårdsbesøk
- North Adventure  
Salg av opplevelsespakker
- Synatur  
Guidet båtturer, båttransport og kajakkutleie
- Moonlight Mountain Gear  
Felles markedsføringsmateriale og utstyrsleverandør
- Reinbeitedistrikt 32 – Silvetnjarga  
Samisk kultur og opplevelser
- Statskog SF  
Grunneier Basecamp Skalsa og opparbeidelse av turstier
- M/S Sydvind  
Båtturer i gammeldags fiskeskøyte

## 7.19 Interesse motsetninger

Ingen kjente interesse motsetninger

## 7.20 Avveining av virkninger

Tiltaket vurderes som svært positivt for hele lokalsamfunnet. Prosjektet vil kunne gi både arbeidsplasser og aktivitet forøvrig til ei lita bygd. Stedets egenart er vektlagt og dyrket som en kvalitet i tiltaket og andre lokale aktører er viktige samarbeidspartnere. Isbresenteret er opplevelsesbasert turisme som også kan bidra til å rette fokus på den nasjonalt verdifulle naturen i området rundt Øksfjordjøkulen. Som tiltakshaver selv skriver i sin forretningsplan: "Isbresenteret skal være et globalt utstillingsvindu for lokalt samarbeid og muligheter"



Perspektivillustrasjon innenfra planlagt cafe i hovedbygg - et møtested for både turister og lokalbefolkning med spektakulær utsikt mot Øksfjordjøkulen. Ill: Steinsvik Arkitektkontor AS



Utsikten mot Øksfjordjøkulen.



## 8. Konsekvensvurdering



Perspektivillustrasjon mot hovedbygg - III: Steinsvik Arkitektkontor AS

Gjelder utvikling eiendommen Vika 7/4 og 7/36 Jøkelfjordeidet, til turist/næringsformål.

Tema	Beskrivelse/kommentar
Naturens mangfold (dyre- og planteliv)	Søk i databaser. Det er ikke registrert arter av spesiell verdi. Selv om planforslaget arealmessig i liten grad berører naturmangfold, er det likevel foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. Det framkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 i planområdet. Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan finnes seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer.
Forurensning	Vann og avløp legges opp i samsvar med gjeldende regelverk og Kvæningens kommunes krav. Det må gjennom detaljprosjektering tas stilling til grunnforhold, vannforsyningskilder i nærområdet, resipientforhold, utslippets størrelse, terrengforhold og hvor tett enhetene ligger. Plan for løsning vann og avløp skal legges ved søknad om Rammetillatelse - se bestemmelser.
Kulturminner og kulturmiljø	Det er gjort søk på Riksantikvarens <a href="http://www.kulturminnesok.no">www.kulturminnesok.no</a> . Nettsiden viser ingen kjente kulturminner på tomten. Ingen bygninger ser ut til å være fredet. Troms Fylkeskommune har kommet med tilbakemelding om at det ikke finnes kjente, automatisk fredet kulturminner på eiendommen. De mener at topografien i området gjør det svært sannsynlig at hittil ukjente kulturminner kan bli berørt av planlagte tiltak. Troms fylkeskommune vil foreta en befaring med undersøkelse når det varsles om oppstart.
Samisk natur- og kulturgrunnlag	Sametinget har befart tomten uten å registrere automatisk fredete samiske kulturminner. Hvis det, under arbeid i marken, skulle fremkomme gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes til Sametinget og til Troms fylkeskommune omgående. Pålegget må formidles til den som skal utføre markarbeid.
Grunnundersøkelse;	Geotekniske forhold – tomte er under marin grense og da kreves dette som standard tross i at det i dette tilfellet er så mye fjell i dagen. Multiconsult v/Dag Roti har gjort en geoteknisk vurdering av tomte og utarbeidet en rapport for dette som vedlegges planforslaget. Rapporten slår fast at tomte i all hveodsak står av blottlagt fjell og stabil grunn slik at den tilfredstiller kravene i TEK 10 for regulering av området.
Reindriftsinteresser	Flyttveger for rein i området vil ikke påvirkes da disse går lengre vestover. I de perioder da rein flyttes over fjorden må hensyn tas til det.....

## 9. Innspill til reguleringsplanen

Isbresenteret – planforslag – innkomne merknader med kommentarer			
AVSENDER	DATO	SAMMENDRAG MERKNAD	MERKNADSVURDERING
1. Silvetnjarga D32 – Reinbeitedistrikt Johannes Daniel Gaup	19. Mai 2015	Ønsker mer informasjon om planforslaget/arbeid.	Mer informasjon kommer når planforslaget er ferdig og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Reinbeitedistriktet vil få eget varsel om dette og det er da full anledning til å sette seg inn i alle dokumentene til planforslaget samt komme med eventuelle merknader. Tiltakshaver har også vært i dialog med D-32 og fått skriftlig tilbakemelding om at de ikke har innvendinger til utbyggingen slik den er foreslått.
2. Toms fylkeskommune: Stine Larsen Loso plansjef & Björg Kippersund rådgiver	19. Mai 2015	VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID * Ønsker avklaring på forhold til landbruket * av aktuelle forhold av spesiell interesse for fylkeskommunen nevnes: konsekvenser/evt, begrensinger for friluftsliv og ivaretagelse av/tilpasning til natur og kulturlandskap og inngrep i strandsonen.	Tiltaket kommer ikke i konflikt med landbruksinteresser i området. Forhold til landbruket beskrives mer inngående i planbeskrivelsen. Forhold til kulturminner og naturens mangfold beskrives også i planbeskrivelse samt i konsekvensvurdering. Tiltaket har ikke negative konsekvenser for friluftsliv, naturens mangfold eller kulturlandskap. Etablering av en enkel brygge vil påvirke strandsonen, men i svært begrenset omfang og bare innenfor angitt bestemmelsesgrense.
3 Fylkesmannen i Troms: Lone Alien Høgda	26. Mai 2015	Innspill til varsel om oppstart for reguleringsplan. Fylkesmannen hadde ved en feiltagelse ikke mottatt varsel da dette ble sendt ut.  <b>KU</b> Fylkesmannen skriver at det er en mangel med oppstartsvarselet at fritak for krav om konsekvensutredning ikke er opplyst bedre.  <b>Hensyn</b> Fylkesmannen ber om at disse hensynene blir ivare tatt i planarbeidet: * Hensyn til Universell utforming, folkehelse og friluftsliv * Hensyn til landbruk * Hensyn til reindrift * Hensyn til biologisk mangfold og naturmangfold	<b>Krav om KU:</b> Fylkesmannen får eget brev med redegjørelse for fritak om krav til KU samt at det belyses i planbeskrivelsen.  <b>Hensyn</b> Alle hensynene Fylkesmannen nevner ivaretas og beskrives i planbeskrivelse, konsekvensvurdering, bestemmelser og plankart.  Når det gjelder avstand til strandlinjen tok tiltakshaver v/plankonsulent kontakt Fylkesmannen og ba om avklaring da forslagsstiller ikke kan se at Fylkesmannens uttalelse er i samsvar med gjeldende lovverk. Utenfor områder med utbyggingspress har kommunen mulighet til å gi tillatelse for bygging innenfor 100m sonen - ref. Statlige planretningslinjer for differensiert



## 9. Innspill til reguleringsplanen

AVSENDER	DATO	SAMMENDRAG MERKNAD	MERKNADSVURDERING
1. Silvetnjarga D32 – Reinbeitedistrikt Johannes Daniel Gaup	19. Mai 2015	Ønsker mer informasjon om planforslaget/arbeid.	Mer informasjon kommer når planforslaget er ferdig og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Reinbeitedistriktet vil få eget varsel om dette og det er da full anledning til å sette seg inn i alle dokumentene til planforslaget samt komme med eventuelle merknader. Tiltakshaver har også vært i dialog med D-32 og fått skriftlig tilbakemelding om at de ikke har innvendinger til utbyggingen slik den er foreslått.
2. Toms fylkeskommune: Stine Larsen Loso plansjef & Bjørge Kippersund rådgiver	19. Mai 2015	VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID * Ønsker avklaring på forhold til landbruket * av aktuelle forhold av spesiell interesse for fylkeskommunen nevnes: konsekvenser/evt, begrensinger for friluftsliv og ivaretagelse av/tilpasning til natur og kulturlandskap og inngrep i strandsonen.	Tiltaket kommer ikke i konflikt med landbruksinteresser i området. Forhold til landbruket beskrives mer inngående i planbeskrivelsen. Forhold til kulturminner og naturens mangfold beskrives også i planbeskrivelse samt i konsekvensvurdering. Tiltaket har ikke negative konsekvenser for friluftsliv, naturens mangfold eller kulturlandskap. Etablering av en enkel brygge vil påvirke strandsonen, men i svært begrenset omfang og bare innenfor angitt bestemmelsesgrense.
3 Fylkesmannen i Troms: Lone Alien Høgda	26. Mai 2015	Innspill til varsel om oppstart for reguleringsplan. Fylkesmannen hadde ved en feiltagelse ikke mottatt varsel da dette ble sendt ut.  <b>KU</b> Fylkesmannen skriver at det er en mangel med oppstartsvarselet at fritak for krav om konsekvensutredning ikke er opplyst bedre.  <b>Hensyn</b> Fylkesmannen ber om at disse hensynene blir ivare tatt i planarbeidet: * Hensyn til Universell utforming, folkehelse og friluftsliv * Hensyn til landbruk * Hensyn til reindrift * Hensyn til biologisk mangfold og naturmangfold	<b>Krav om KU:</b> Fylkesmannen får eget brev med redegjørelse for fritak om krav til KU samt at det belyses i planbeskrivelsen.  <b>Hensyn</b> Alle hensynene Fylkesmannen nevner ivaretas og beskrives i planbeskrivelse, konsekvensvurdering, bestemmelser og plankart.  Når det gjelder avstand til strandlinjen tok tiltakshaver v/plankonsulent kontakt Fylkesmannen og ba om avklaring da forslagsstiller ikke kan se at Fylkesmannens uttalelse er i samsvar med gjeldende lovverk. Utenfor områder med utbyggingspress har kommunen mulighet til å gi tillatelse for bygging innenfor 100m sonen - ref. Statlige planretningslinjer for differensiert

		<p>Fylkesmannen skriver at dette er et område hvor det er byggeforbud i hundremetersonen og at byggene derfor må ligge i god avstand fra strandlinjen.</p> <p>Ber i en supplerende e-post om at også Frakfjord D29 varsles.</p>	<p>forvaltning av strandsonen langs sjøen datert 25.03.2011. Tiltaket plasserer hovedbygg godt utenfor strandsonen, men mindre bebyggelse er, i samsvar med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning langs sjøen, plassert nærmere strandsonen. Fri ferdsel langs fjæra er sikra med byggegrenser. Fylkesmannen bekrefta pr. mail 26.11.2015: «<i>Dere har gjort rett tolkning av planretningslinjen for diff. strandsoneforvaltning. Retningslinjen åpner for sjøretta næringsvirksomhet i 100 meterssonen, og denne planen ser ut til å være et godt eksempel på det</i>»</p> <p>Tiltakshaver opplyser om at Frakfjord D29 ikke har rettigheter på området som er foreslått regulert, men har dialog med D-29 vedrørende andre tiltak. Når det gjelder D-32 har tiltakshaver fått uttalelse fra dem vedrørende tiltaket som omfattes av planforslaget.</p>
4. Skred og vassdragsavdeling-Region nord: Eva Forsgren	4. Juni 2015	De har ikke mulighet å gi konkret tilbakemelding akkurat nå.	NVE får utfyllende informasjon når planforslaget er ferdig og vil da kunne komme med eventuelle merknader.
5. Satens vegvesen: Kjell Vang	5. Juni 2015	<p>*Infrastruktur –veg – SVV viser til Håndbok N100 «Veg og gateutforming» og ber om at atkomst til reiselivsprosjekt legges fra kommunal veg.</p> <p>*Byggegrenser – byggegrenser skal fastsettes 15m fra senter Fylkesveg</p> <p>* Prinsippene for Universell utforming skal legges til grunn for planarbeidet</p>	<p>Ny atkomst til hovedbygg er tenkt fra kommunal veg. Dette vises på plankart samt redegjøres for i planbeskrivelse.</p> <p>Byggegrenser settes i hht. SVVs krav.</p> <p>Prinsipper for UU legges til grunn i samsvar med gjeldende lovverk.</p>
6. Kystverket : Chris-Thomas Jørgensen	6. Juni 2015	<p>Ingen fyrlykter i planområdet utover dette har ikke kystverket noen merknader på nåværende tidspunkt.</p> <p>Opplyser om at tiltak langs land og ut i sjøen må behandles etter havne- og farvannsloven av 17.04 2009 nr 19.</p>	Planforslaget inneholder ingen fyrlykter og tiltakshaver tar til etterretning det Kystverket skriver om saksgang.



<p>7.Troms Fylkeskommune: Harald G. Johnsen</p>	<p>2. Juli 2015</p>	<p>*Ikke kjente kulturminner på planområdet *Kvæningen er rik på førhistoriske kulturminner *nødvendig å synfare planområdet *tiltakshaver som skal dekke kostnadene til kulturminneforvaltningens undersøkelser *arbeidet beregnes å ta 75 timer *de ber om skriftlig aksept av budjettet pålydende kr 70 500kr</p>	<p>Det har vært en dialog mellom tiltakshaver og Fylkeskommunen vedrørende tidligere undersøkelser på tomta i forbindelse med delingssaker. Fylkeskommunen fastholder at areal nå må undersøkes på nytt da planområdet er større enn tidligere undersøkt område. Plankonsulent har vært i kontakt med både Fylkeskommunen og Riksantikvaren for å søke en løsning for denne undersøkelsen uten å utsette behandling av plan til etter sommeren 2016 som er første mulige tidspunkt etter en eventuell undersøkelse på barmark. Løsningen som foreslås er arkivregistrering vinteren 2016 og en bestemmelse som krever dokumentasjon på at tilstrekkelig undersøkelse er utført før byggetillatelse kan gis.</p>
---	-------------------------	--	---

Oppstart regulering ble kunngjort 07.04.15 med frist for merknader satt til 22.05.2014.

**Tilsammen kom det inn 7 merknader innen fristen. Fylkesmannen fikk utsatt frist til 05.06.2015**

## **10. Vedlegg**

**Plankart**

**Planbestemmelser**

**Illustrasjonsplan**

**ROS analyse**

**Referat fra Informasjonsmøte**

**Referat fra Oppstartsmøte**

**Geoteknisk notat**

**Uttalelser fra Fylkesmannen vedr. KU og forhold til Strandloven**

**Uttalelse fra reinbeitedistrikt D-32**

**Uttalelse fra Troms Fykeskommune, Kulturetaten.**