

Detaljregulering for Camp Tamok Planbeskrivelse

Balsfjord kommune

Kjersti Jenssen Arkitektkontor – Fjellfroskvatn – 9334 Øverbygd
Mobil 95 45 45 77 – E-post: kjersti@kjerark.no - Org. Nr. 985 754 497 MVA.

Dato: 14.05.13

Planbeskrivelse

1. Bakgrunn

Planområdet er på 26,7daa, og ligger langs Finndalselva, ved inngangen til Finndalen, på Gnr. 43 Bnr. 24. Formålet med reguleringen er å tilrettelegge for eksisterende opplevelsesturisme og en videre utvikling av denne.

Forslagsstiller er Lyngsfjord Adventure AS, og detaljreguleringen er utarbeidet av Kjersti Jenssen Arkitektkontor. Eiendomsforholdene innenfor planområdet er:

- 43/24, Jarle Høiseith, hoveddel av planområde samt adkomst
- 43/87, Torill Johanne Harkinn, adkomst
- 43/519, Statens Vegvesen, Fylkesveg 87

Detaljreguleringen utarbeides på bakgrunn av krav i Kommuneplanens arealdel 2011 – 2023 Balsfjord kommune, vedtatt 21.9.2011, med formålet næringsområde..

2. Planprosess

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Nye Troms 26.04.2, samt ved brev datert 26.04.12 til naboer og offentlige myndigheter. Frist for tilbakemelding var 29.05.12.

Etter forhåndsvarsel kom det inn 9 skriftlige merknader/ innspill og en pr. telefon. Merknadene er vurdert og innarbeidet i planforslaget.

3. Planstatus, rammebetingelser og konsekvensutredning

Planområdet ligger inne som del av FT4 Næringsområde, med krav om detaljregulering i kommuneplanen som ble vedtatt 21.9.11. Det er ingen tilgrensende regulerings- eller temaplaner i området. Planen er vurdert i kommuneplanens arealdel og sammen med planens formål, omfang og beliggenhet ligger den utenfor kravet i §§ 3 og 4 i FOR 2009-06-26 nr. 855: Forskrift om konsekvensvurderinger.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

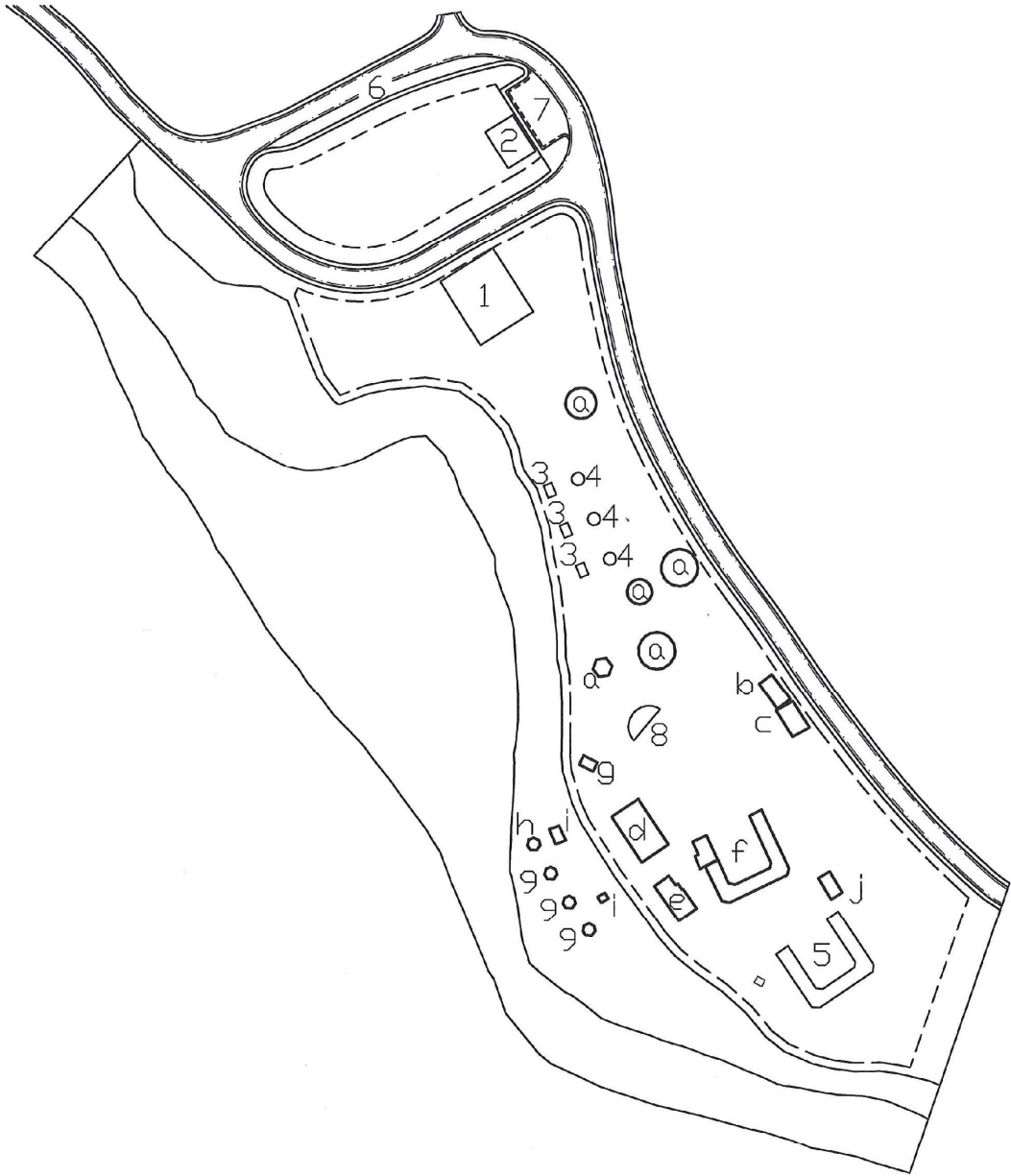
Landbrukseiendommen 43/24 ligger omtrent midt i Tamokdalen, og strekker seg fra tunet ved Fylkesvegen og innover sidedaler på begge sider av denne. Eiendommen er ikke i drift, men er leiejord for nabobruk i drift. Det totale arealet på eiendommen er 5 833 daa.

Planområdet ligger ca. 600 meter fra Fylkesvegen, innover mot Finndalen, på nordsiden av Finnelva. Adkomsten inn i området er via eksisterende landbruksveg. Det er gode siktforhold ved Fylkesvegen. Området ligger sørvestvendt, med gode solforhold, og omfatter et tidligere massetak som nå er utnyttet til turisme. I nord avgrenses det av en eksisterende landbruksvei som går videre innover Finndalen. Tilstøtende områder består i hovedsak av løvskog med lav bonitet, samt et grantrefelt på 20 daa og et furufelt på 10 daa.

Planområdet består i dag av følgende bygninger og lawoer:

- a) Lawo for opphold
- b) Vedbod
- c) Utedo
- d) Hytte for overnatting
- e) Hytte for hvile
- f) Hundegård med hus for utstyr
- g) Sauna
- h) Badestamp
- i) Gapahuk
- j) Hvilebu

Illustrasjon med angivelse av eksisterende (a, b, c osv.) og nye (1, 2, 3 osv.) bygninger /installasjoner



5. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget består av:

- Plankart datert 14.05.13 i målestokk 1:2000
- Reguleringsbestemmelser datert 14.05.13
- Beskrivelse (dette dokument) datert 14.05.13

Planområdet er på totalt 26,7 daa inkludert tilknytning til Fylkesvegen. Av dette arealet utgjør selve Camp Tamok 20,3 daa.

Som beskrevet ovenfor, består Camp Tamok allerede av flere mindre hytter, lawoer og installasjoner som badestamp, trapper og en hundegård. Planforslaget inneholder de eksisterende bygningene og installasjonene, samt det som er planlagt videre framover.

Camp Tamok skal framstå som en villmarksleir der det er enkle fasiliteter for å kunne sove, hvile, spise og være på stedet en kortere periode. Det er enkle sanitærforhold og det skal være mulighet for å kunne skifte til varme kjeledresser innendørs. Området er ikke et permanent arbeidssted, men et område som besøkes av forskjellige virksomheter innen opplevelsesturisme i området. All tilberedelse av mat foregår på forhånd, og bringes ferdig inn i området.

Foruten å regulere inn de eksisterende bygningene og elementene innenfor planområdet, gis det rom for følgende endringer:

1. En ny bygning for omklodning med toalett, dusj, lager og scooterarasje.
2. En ny bygning for turoperatører, med hvileplass, toalett og dusj.
3. Tre nye enkeltstående overnattingsrom uten vann.
4. Tre nye overnattings lawoer.
5. En ny hundegård tilsvarende den eksisterende.
6. Opparbeidelse av adkomst og parkering for 2 busser.
7. Opparbeidelse av parkering for 6 biler.
8. Bearbeidelse med scene/ sittebenker i naturlig hestekoform i tidligere masseuttak.
9. Tre nye badestamper.

Hovedformålet er Fritids- og turistformål der de enkelte bygningene og installasjonene er markert i plankartet med juridiske linjer for:

- Bebyggelse som inngår i planen.
- Planlagt bebyggelse.
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Øvrige formål er knyttet til Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Adkomst og parkering

Avkjøringen fra Fylkesveg 87 opparbeides i henhold til Håndbok 017, Statens vegvesen. Adkomstvegen opparbeides til vegstandard Vegklasse 2, Hovedveg/ grendeveg, beskrevet i Landbruksdepartementets «Normaler for landbruksveger med byggebeskrivelse, 2002» Rettigheter til adkomst er tinglyst, og ligger også inne i bestemmelsene.

Parkering er lagt inn i plankartet i adkomstsonen for Camp Tamok.

Avfall

Avfall fra området tas hånd av de enkelte virksomhetene ved avslutning av det enkelte oppdrag og samles ved parkering for turoperatørene, P1.

Universell utforming

Området ligger godt til rette for universell utforming med unntak av noen brattere områder ned mot Finnelva. Målet er tilgjengelighet for alle fasilitetene, men i første omgang er den begrenset til området ovenfor skrenten ned mot Finnelva. Hele området i det eksisterende masseuttaket består av selvdrenerende fin grus med jevne flater. Enkelte steder legges det platt for å bedre fremkommelighet, og disse plattene må utformes slik at de følger krav til bredde for rullestol.

Uteoppholdsareal

Områdene mellom de markerte bygningene og installasjonene vil være uteoppholdsareal med mulighet for hvilebenker og utkikksteder. Spesielt hesteskoformen som har oppstått i det eksisterende uttaket er viktig å bevare som samlingssted.

Vegetasjon og naturformål

Den stedlige vegetasjonen er på veg tilbake i deler av det tidligere massetaket, og den planlegges aktivt inn som skjerming og bevisst forming av uterom. I tillegg er det lagt inn naturformål med bestemmelser om vegetasjonsbelte langs Finndalselven.

Sesongbruk og hensynssone reindrift

Planområdet ligger i tilknytning til driveveg for rein. Reindriftens interesser i området er i perioden 1. Mai – 31. Oktober. Hoved driften ved Camp Tamok er i perioden 1. November til 31. Mars. Camp Tamok har også sporadisk drift i perioden 01. Juni – 31. Oktober. Hensynssonen er lagt over formålet Fritids- og turistformål, inkludert internveg og parkeringsplasser. Eksisterende landbruksveg som går forbi Camp Tamok inngår ikke i hensynssonen. Hensynssonen regulerer tidsrommet for driften av Camp Tamok og tidsrommet for driften av hundegårdene. Se for øvrig kapittel 6, Virkninger av planforslaget, andre avsnitt.

Vann og avløp og el - tilknytning

Bygning nr. 1 og nr.2 får tilknytning til vann fra eksisterende kilde nordøst for planområdet. Avløp knyttes til septiktank. Elektrisitet føres fra Harkinn på Gnr.43 Bnr. 87, og det etableres egen trafo innenfor planområdet i tilknytning til bygning nr.1.

Rekkefølgebestemmelser

Planbestemmelsene inneholder rekkefølgebestemmelser for opparbeidelse og godkjenning av avkjørsel fra Fylkesveg 87.

6. Virkninger av planforslaget

Visuelt er virkningen av planen begrenset. Inngrepet i landskapet er allerede gjort i form av masseuttaket. Fra å være et stort område med grus og unaturlige formasjoner, bearbeides området sakte til å bli et turistanlegg med forholdsvis beskjeden bygningsmasse.

- **Reindrift**

Aktiviteten ved Camp Tamok har virkning for reindriften i området, og da spesielt hundeholdet. Denne konflikten er knyttet til perioden 1. Mai – 31. Oktober. Det har vært flere felles møter og skriftlig dialog mellom Balsfjord kommune, Reindriftsforvaltningen, Marknes Siida, Könkäma Sameby og Lyngsfjord Adventure AS. Punktvis er det klarhet om følgende:

1. Det skal ikke være drift ved Camp Tamok i perioden 1. Mai – 1. Juni.
2. Hundegårdene skal ikke være i bruk for hund i perioden 15. April – 31. Oktober.
3. Det skal ikke under noen omstendighet kjøres med hund ut fra Camp Tamok og opp mot Vassdalen i perioden 1. Mai – 31. Oktober.
4. Hoved driften ved Camp Tamok består av opplevelsesturer i perioden 1. November – 31. Mars.

5. I perioden 1. Juni – 31. Oktober tilbys det sommer- og høsttjenester i form av mindre vandringar og bruk av sauna og badestamper i Camp Tamok. Større vedlikeholdsarbeid og byggeaktivitet foregår også i denne perioden.
6. Dersom det er aktuelt med enkelttilfeller av kjøring med hund mellom hovedvegen og Camp Tamok i perioden 1. Juni – 31. Oktober, skal styret i Könkäma varsles i god tid, og godkjenne arrangementet.
7. Ved endringer i planer innenfor reindriften, eller ved uforutsette hendelser, skal Styret i Könkäma varsle Lyngsfjord Adventure AS, uten unødig opphold slik at Lyngsfjord Adventure AS har mulighet for å tilpasse seg spesielle/ uforutsette hendelser i reindriften.

Punkt 1 og 2 i listen ovenfor, er lagt inn som bestemmelser til Hensynssone for Reindrift. Punktene 3, 4, 5, 6 og 7 er ikke lagt inn som bestemmelser, men er bakgrunnsinformasjon for bestemmelsene til Hensynssonen for Reindrift.

Planens virkning er også vurdert i forhold til følgende punkter:

- **Byggeskikk og estetikk**
Estetisk er planområdet en ansamling av mindre bygninger basert på naturmaterialer og tradisjonelle former både innen samisk og norsk kultur. Den nye tilveksten av vegetasjon bidrar til å skjerme og dempe det tidligere helt åpne landskapsrommet. Vegetasjonen er et viktig element å planlegge i forhold til ved mindre tiltak i uteoppholdsarealet. Bestemmelser i planen ivaretar først og fremst materialbruken innenfor området.
- **Friluftsliv**
Ferdseil langs Finndalselven ivaretas der det er tilgjengelighet.
- **Lokalklima**
Bygningene og installasjonene vil ikke i nevneverdig grad påvirke lokalklima innenfor området.
- **Naturressurser**
Planområdet består av tidligere masseuttak. Naturressursene utenfor planområdet berøres ikke av driften ved Camp Tamok.
- **Verneverdier**
Ingen konsekvenser

- **Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven)**
Loven har til formål å gi regler om bærekraftig bruk og vern av naturen. I henhold til naturmangfoldsloven § 7 skal prinsippene i naturmangfoldsloven §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer for utøving av offentlig myndighet.

§8 – Kunnskapskravet, Kravet om kunnskapsgrunnlag skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og omfang. Den kunnskap som foreligger skal vektlegges.

Følgende kunnskapskilder er kontrollert og vurdert som relevante for utbyggingen:

- **Artsbanken** - det er ikke registreringer innenfor eller i nærheten av planområdet.
- **Naturbase** – ingen registrerte områder.
- **NGU Løsmassekart** - Planområde ligger på en breenavsetning.
- **Tromsatlas** – ingen nye funn utover kilder som allerede er sjekket

§9 – Førre var prinsippet – Det skal vurderes om det kan foreligge sannsynlighet for reel risiko for alvorlige eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Med utgangspunkt i at planområdet ligger i et tidligere masseuttak, er det tidligere naturmangfoldet allerede betydelig endret. Området har en begynnende revegetering i gropene innenfor hele området, også nede i gropene som er laget. Denne gjengroingen brukes aktivt innenfor området for å skape bedre uterom.

§10 – Samlet belastning – Helhetsvurdering av hvilken samlet belastning et økosystem vil bli, er utsatt for, nå og i fremtiden.

Aktiviteten innenfor planområdet vil være langs stier og i og utenfor bygningene/ installasjonene. Aktiviteten utenfor Camp Tamok er konsentrert ferdsel langs eksisterende løypetraseer for snøscooter og skogsveger.

§12 – Miljøteknikker og lokalisering – For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal de teknikker og driftsmetoder som gir best samfunnsmessig resultat benyttes.

Bygninger og installasjoner innenfor planområdet ligger gruppert i forhold til bruken, og er ikke trukket ned mot Finndalselven. Revegeteringen som er i gang der vil bli bevart. Det er en avklart adkomst ned til elven med trapp/ sti som leder hen til gapahuker og badestamper.

Samlet sett vurderes tiltaket ikke til å ha betydningsfull negativ påvirkning av naturmangfoldet på utbyggingsstedet eller i nærområdet.

- Risikovurderingsskjema for Balsfjord kommune – sjekkliste

Følgende koder er brukt i kontrollfeltet:

- OK = sjekket og i orden.
- UN = utredes nærmere i byggeprosessen
- IA = ikke aktuelt i denne saken

1. Naturgitte forhold	Kontroll	Dato	Sign.
a) Skredfare (stein, jord, leire, snø)	OK	13.05.13	KJ
b) Flom, erosjon, isgang	OK	13.05.13	KJ
c) Overvann	OK	13.05.13	KJ
d) Havnivåstigning	IA	13.05.13	KJ
e) Kvikkleire/grunnforhold www.ngu.no/kart/losmasse	OK	13.05.13	KJ
f) Radon http://radon.nrpa.no/	UN	13.05.13	KJ
g) Værforhold (lokale fenomener)	OK	13.05.13	KJ

2. Infrastruktur	Kontroll	Dato	Sign.
a) Kraftlinjer og transformatorer (nærhet til elektromagnetiske felt)	IA	13.05.13	KJ
b) Trafikk/transportårer	IA	13.05.13	KJ
c) Industri og næringsliv i nærmiljøet/næringskonflikter (farlig industri; eksplosiver, fryserier, olje, bensinstasjoner, propan og gass, syrer, avfallsdeponier/fyllplasser,)	IA	13.05.13	KJ
d) Byggegrunn/sigevann (forurenset grunn og sjøsedimenter)	IA	13.05.13	KJ

3. Prosjektgitte forhold	Kontroll	Dato	Sign.
a) Utbyggingsrekkefølge	OK	13.05.13	KJ
b) Friområder og lekeområders plassering i forhold til potensiell fare	IA	13.05.13	KJ
c) Adgang til kollektivtrafikk	IA	13.05.13	KJ
d) Snarveier, tråkk (brukerstyrt trafikkmønster)	OK	13.05.13	KJ
e) Reguleringsbestemmelser, kommuneplanens arealdel	OK	13.05.13	KJ
f) Tilrettelegging for nødetatene – brannvannsforsyning	IA	13.05.13	KJ
g) Drikkevannsforsyning	UN	13.05.13	KJ
h) Skjæringer og fyllinger – høyder og terrengvinkler – autovern og gjerder	IA	13.05.13	KJ

7. Innkomne merknader/ innspill

Ved melding om oppstart av detaljreguleringen er det kommet inn merknader/ innspill fra følgende instanser og hjemmelshavere:

- Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne i Balsfjord kommune
- Sametinget
- Fylkesmannen i Troms
- Statens Vegvesen
- Universitetet i Tromsø, Kulturminner under vann
- Direktoratet for Mineralforvaltning
- Reindriftsforvaltningen
- Troms Kraft Nett AS
- Merete Stenvold Russenes, hjemmelshaver 43/43
- NVE, region Nord

I tillegg er det kommet inn opprettelsesbegjæring alternativt anmodning om omgjøring av vedtak uten klage – vedtak om dispensasjon for etablering av Camp Tamok innen LNF område, fra Marknes Siida ved Nils Anders Blind m/fl. Brevet er sendt Balsfjord kommune, med kopi til alle involverte i saken. Brevet inneholder også opplysninger om motsetningsforholdet mellom reindriften og driften av Camp Tamok. Dette, sammen med referat fra felles møter gjennom prosessen, danner grunnlaget for redegjørelsen i første del av kapittel 6, Virkninger av planforslaget.

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne i Balsfjord kommune, datert 03.05.12, viser til bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2011 – 2023, Plan- og bygningsloven, TEK 10 og Norsk Standard om universell utforming i uteområder. De ber om at utformingen av Camp Tamok legges opp slik at det også blir tilgjengelig for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Det vises til eget avsnitt om universell utforming i kapittel 5 Beskrivelse av planforslaget. Utformingen av bygningene følger Plan- og bygningsloven, og tilgjengelighet som kreves der. For lawoer og andre installasjoner er bredde på inngang og bruk av terskelfrie adkomster viktig virkemiddel for tilgjengelighet. Dette legges inn i fellesbestemmelsene.

Sametinget, avdeling for kulturminner, areal og miljø, mail datert 08.05.12, melding om oppstart tas til etterretning, ingen merknader eller ønske om befarig. Det anses for lite sannsynlig at det finnes automatisk fredete samiske kulturminner innenfor planområdet. Meldeplikt etter Kulturminneloven § 8, 2. ledd legges inn i fellesbestemmelsene.

Fylkesmannen i Troms, datert 11.05.12, har flere merknader til planarbeidet:

- Forutsetter at planområdet bare omfatter allerede disponert areal og i samsvar med kommuneplanens arealdel.
- Utredning av planforslaget i henhold til:
 - Naturmangfoldlovens kapittel II
 - Samfunnssikkerhet
 - Universell utforming, folkehelse og friluftsliv
 - Landbruk og miljø

Naturmangfoldloven behandles i Kapittel 6 virkninger av planforslaget, nest siste avsnitt.

Samfunnssikkerhet behandles i samme kapittel, siste avsnitt, ROS skjema fra Balsfjord kommune.

Universell utforming er redegjort for i kapittel 5 Beskrivelse av planforslaget og i kommentar til merknad fra Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne i Balsfjord kommune.

Folkehelse og Friluftsliv ivaretas i den grad at Camp Tamok er tilgjengelig område, uten fysisk avgrensning. Imidlertid er driften ved campen regulert gjennom hensynssonen med begrensning i tidsrom for aktiviteter grunnet reindriftnæringen. Det er uheldig dersom Camp Tamok blir et område som oppsøkes aktivt utenom denne tidsbegrensete driften som det legges opp til. Det er derfor ikke ønskelig å tilrettelegge for utstrakt bruk utenom den organiserte virksomheten ved campen.

Landbruksvirksomheten i området benytter adkomstvegen inn mot campen, og vegstandard er også tilpasset med tanke på dette. For øvrig er driften ved Camp Tamok i en periode av året der landbruksinteressene ikke påvirkes i nevneverdig grad. Bruken av områdene i tilknytning til campen er av begrenset art, og langs avklarte traseer innover Finndalen. Selve planområdet ligger innenfor et klart avgrenset tidligere masseuttak som ikke er i drift.

Miljø, hovedtyngden av installasjoner og bygninger ligger oppe på øvre platå, mens det ned mot Finndalselven er plassert to gapahuker og fire badestemper. For øvrig vil vegetasjon langs elven bevares.

Statens vegvesen, datert 25.05.12 ber om at adkomst og sikktrekanter blir inntegnet i plankart i henhold til Håndbok 017. Videre at det legges inn i bestemmelsene krav om opparbeidelse av adkomst i tråd med kart før byggesøknad tillates. Opparbeidet adkomst skal kontrolleres og godkjennes av Statens Vegvesen.

Plankartet er utarbeidet i henhold til Håndbok 117 og rekkefølgebestemmelser knyttet til adkomst er lagt inn i bestemmelsene.

Universitetet i Tromsø, Kulturminner under vann, datert 28.05.12, har ingen merknader til planarbeidet da det ikke omfatter direkte inngrep i Finndalselven.

Direktoratet for Mineralforvaltning, mail datert 30.05.12 har ingen merknader til planarbeidet.

Reindriftsforvaltningen i Troms, datert 30.05.12, presiserer at områdestyret ikke hadde innsigelse til planområde i forbindelse med kommuneplanarbeidet, men viser til nye opplysninger i saken fra Könkäma Sameby. Disse forholdene er det redegjort for i første del av kapittel 6, Virkninger av planen. Reindriftsforvaltningen oppfordrer videre til møter mellom de berørte partene for avklaring av løsninger.

Troms Kraft Nett AS, datert 10.05.12 ber pr. telefon om informasjon vedrørende framtidig behov for kraft. Tiltakshaver har vært i dialog med Troms Kraft nett AS, og avklart behov og løsning. Se for øvrig eget punkt i kapittel 5 Beskrivelse av planforslaget.

Merete Stenvold Russenes, mail datert 31.05.12 er eier av naboeiendommen 43/43, og ber om at skrivefeil i hennes navn rettes opp. Dette er gjort.

NVE, Region Nord, datert 20.06.12, ber om at Finndalselva reguleres til «bruk og vern av sjø og vassdrag» med tilhørende bevaring av kantsone innenfor planområdet. Formålene er lagt inn i plankartet og bestemmelsene.