



Målselv kommune

Forslag til
Detaljreguleringsplan for caravanplass
Målselv fjellandsby – PlanID 19242017002

Planbeskrivelse

Vedtatt av kommunestyret i sak 68/2018, den 12.09.2018



WSP Norge AS Region Nord – Grønnegata 78-80 – 9253 Tromsø – tlf 77 60 73 80

Innhold

1 Faktaopplysninger	3
2 Bakgrunn for planarbeidet	3
3 Planprosess.....	3
4 Planstatus og overordna retningslinjer	4
5 Beskrivelse av planområdet, dagens situasjon.....	5
6 Beskrivelse av planforslaget	6
7 Konsekvenser av planforslaget.....	8
8 Uttalelser og vurdering av innspill.....	9



1 Faktaopplysninger

Navn på plan	Detaljreguleringsplan for caravanplass Målselv Fjellandsby
PlanID	19242017002
Sted	Målselv
Tiltakshaver	Målselv fjellandsby AS
Plankonsulent	WSP Norge AS v/Astrid Fjose
Oppstart; kunngjøring med innspillsperiode	31.08.2017
Vedtak om høring	
Kommunens saksnummer (ePhorte)	2017/3979

2 Bakgrunn for planarbeidet

Målselv fjellandsby ønsker å legge til rette for et godt caravantilbud for familier og besøkende til ski- og ferieanlegget. Formålet med reguleringsendringen er å samle dette i nedre deler av anlegget. Her tar en i bruk mindre attraktive areal for sport og fritid og utnyttet parkeringsareal, og gjør om til vel tilrettelagte områder for camping med servicebygg og felles lek- og samlingsplasser.

Det har tidligere blitt prøvd ulike løsninger, både oppe ved Bygda og nede på området som har vært satt av til campingformål og parkering. Godkjenning har bare vært gyldig for deler av tilbudet eller for tidsavgrensede perioder. Fram til 31.12.2017 er det gitt midlertidig brukstillatelse for caravanoppstilling for inntil 29 enheter.

WSP Norge AS er engasjert av Målselv fjellandsby AS for utarbeidelse av detaljreguleringsplanen.

3 Planprosess

Varsel om oppstart ble kunngjort i Nye Troms 31.8.2017 og til berørte parter, interessegrupper og myndigheter med frist for innspill 24.9.17. Informasjon er også lagt ut på kommunen sine hjemmesider.

Det er kommet inn 6 innspill til planarbeidet:

- Statens vegvesen Region nord, brev datert 15.9.17
- Avinor; brev datert 13.9.17
- Sametinget, brev datert 8.8.17
- Fylkesmannen i Troms, brev datert 14.9.17
- NVE, brev datert 5.10.17
- Mauken/Tromsdalen reinbeitedistrikt, brev datert 7.10.17

Det er gjennomført oppstartsmøte 13.9.2017 med Målselv kommune, vedlagt referat. Planforslaget er framlagt for kommunens VA-avdeling og brannsjef for gjennomgang og drøfting undervegs i planutredningsfasen. Høring av planforslaget er gjennomført i perioden 07.12.2017-05.02.2018. For



merkadsbehandling av høringsvar henvises til særutskrift fra kommunestyresak X, behandlet 12.09.2018.

4 Planstatus og overordna retningslinjer

Området er satt av i Kommuneplanens arealdel som videreføring av vedtatt reguleringsplan; Målselv fjellandsby.

Området ligger innafor reguleringsplan for Målselv fjellandsby vedtatt 6.10.2006, sak 79/2006, sist revidert 24.2.2012, sak 4/2012. Denne planen videreføres i henhold til Kommuneplanens arealdel vedtatt 13.12.2012.

Det er krav om bebyggelsesplan for delområdene. Etter ny plan og bygningslov av 27.juni 2008 er dette nå ett krav om detaljregulering og følger saksbehandlingsreglene i pbl § 12-8. Planforslaget er delvis i strid med overordnet plan og forslaget blir fremmet som reguleringsendring for berørt område.

Planforslaget avviker fra opprinnelig fordeling av areal til hhv idretts- og friluftsmål, fritidsbebyggelse og næringsutvikling. Justeringen er nødvendig for å styrke næringsutviklingsdelen med en større andel av faste brukere som «caravanister» kan utgjøre. Ytterligere tilrettelegging for caravanoppstilling og camping gir effektiv arealutnyttelse med større besøkstetthet per dekar utbygd areal enn ved tilrettelegging for fritidsbebyggelse.

Området som foreslås tatt i bruk til campingformål er satt av til idrettsformål, men ligger med god avstand til etablerte nedfarter og har lav verdi som turområde. Parkeringsarealet som søkes omdisponert til campingformål, er erfaringsmessig lite brukt. Det er bare på de 2-4 mest besøkte dagene i påsken at det er et så stort behov. Alternative parkeringsløsninger gjøres rede for i beskrivelsen.

Planforslaget fremmes som en helhetlig løsning for opp mot 90 caravanoppstillingsplasser med tilhørende områder satt av til serviceanlegg, felles samlingsplasser og lekeareal. I tillegg kommer infrastruktur for adkomst og manøvreringsareal for campingvogner og snørydding.

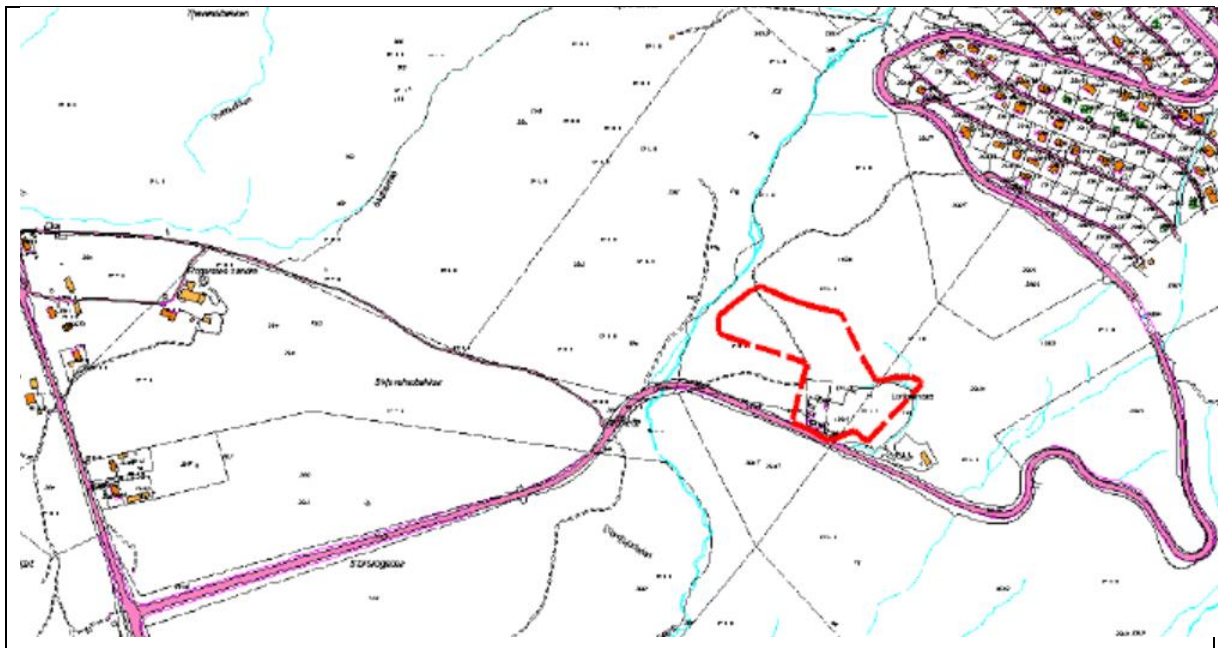
5 Beskrivelse av planområdet, dagens situasjon

Beliggenhet/grenser/topografi

Planområdet ligger innenfor området som disponeres av Målselv fjellandsby etter privatrettslig avtale med Myrefjell eiendom SA på eiendommene Gnr/Bnr 25/28 og 29/24, og på eiendommene Gnr/Bnr 25/27, 26/15 og 26/17 som Målselv fjellandsby AS står som eiere av.

Området ligger i nedre deler av Målselv fjellandsby ved parkeringsplass og nedre stasjon for skitrekk og alpinbakker.

Området tar i bruk ca. 60% av arealet om er opparbeidet til parkeringsplass. Dette området er flatt. Øvrig område er naturtomt med stigning fra ca. 1:15 m nederst til 1:4 m i de bratte partiene øverst.



Figur 1: planområde

Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Området består av lauvskog med middels skogsbonitet.

Ingen observasjoner eller lokaliteter for prioriterte, trua eller fremmede arter av dyr eller planter, kilde: www.naturbase.no. Ligger innfor forvaltningsområde for jerv og gaupe. Artsdatabanken viser flere observasjon av jerv og gaupe øst for planområdet.

Ligger innenfor den delen av nedslagsfeltet for målselvvassdraget som omfattes av verneplan I for Målselva av 6.4.1973.

Naturfarer

Ikke berørt av aktsomhetskart for snøskred eller steinsprang.

Klima

Forventet temperaturøkninger vil antas å medføre 50 til 65 færre dager med snødekt mark og 10-15% nedbørsøkning fram mot 2100.

Kulturminner

Ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø.



Veg, parkeringsforhold og kommunikasjon

Adkomst fra kommunal veg og eksisterende parkeringsplass. Kommunal veg ha brei vegskulder for gangtrafikk.

Skyttel-buss til og fra fjellandsbyen både til Narvik og Tromsø i vinterhalvåret kjører inn på parkeringsarealet for å sette av og ta med passasjerer.

Nedre parkeringsplass er i dag lite i bruk. Hovedtyngden av besøkende starter besøket oppe ved skikafé og skiutleie eller fra de ulike hytteområdene.

Renovasjon, vann og avløp

Kommunal renovasjon med søppelkontainer lokalisert på parkeringsplass like ved. Mulig med ytterligere tilrettelegging i område for tekniske bygg øverst i anlegget.

Det er kommunalt vatn inn til området i dag og en tett septiktank for avløp. Kommunalt vann- og avløpsnett ligger på motsatt side av kommunal veg.

Støy

Ligger utenfor støysoner for Bardufoss lufthavn. Det er ikke støymålinger fra vegtrafikk. Denne vurderes å ikke overstige kravene for gul støysone og det er ikke nødvendig med støyforebyggende tiltak.

Strøm og telekommunikasjon

Det er tilstrekkelig strøm til området og utbyggingen. Strøm lagt i kabel. Trådløs internettløsning for hele fjellandsbyen samlet.

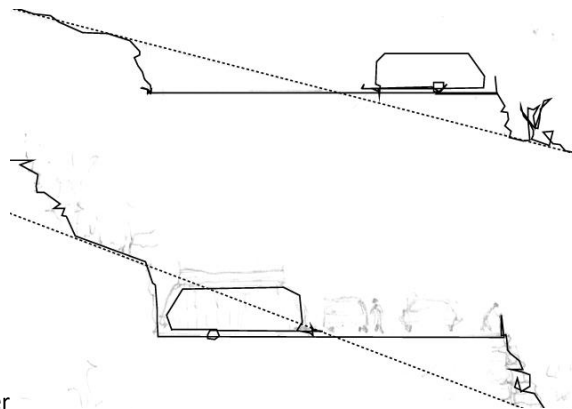
6 Beskrivelse av planforslaget

Dagens situasjon og hovedgrep

Det er i dag regulert et område på 2,1 dekar til campingformål. Her er det plassert 5 campingenheter med tilbygg og ett servicehus for vannuttak og tømning av mobile toalett. I tillegg er det satt av areal for 24 campingenheter med tilbygg på eksisterende parkeringsplass.

I planforslaget videreføres eksisterende campingområde med et område for servicebygg og 5 caravanoppstillingsplasser og et fellesområde for bål plass og lette konstruksjoner som lavvo eller grillhytte lokalisert i nytt område for grønnstruktur.

I lia over planlegges terrasserte campingparseller. Eksisterende traktorveg utbedres med større vegbredde og drenering og jevnere stigning til ca. 17 %. Området vurderes å ha liten verdi som idrettsområde nå som alpinraseen er utbygd og tilrettelagt. Ut over at traktorvegen benyttes som turveg, er område lite anvendelig for friluftsliv.



Figur 2: Prinsipp campingparseller

Planforslaget gjør plass til totalt 89 campingenheter (caravanoppstilling med tilbygg). Økte behov for parkeringsplasser for besøkende til turist- og alpinanlegget i framtiden, kan raskt imøtekommes ved å tilbakeføre 30 av enhetene som er plassert på opprinnelig parkeringsplass, til parkeringsformål på nytt. Det flate partiet som er uten naturinngrep gjøres om til lekeområde. Tilretteleggingen skal følge prinsippene om universell utforming. Innenfor rammene av UU er det ønskelig at mest mulig av naturtomten beholdes, og nødvendige tilpassinger for godkjent dekke for lekeapparat gjøres lokalt for hver installasjon med gode gangveger imellom. Snø som ryddes fra området skal transporteres ut mot alpinanlegget og kan gi viktig tilskudd for vinterdriften av alpinanlegget.

Campingformål

Områder for caravanoppstilling tilrettelegges som langsgående parseller med enten oppstilling på hver side av internveg eller ensidig oppstillingsplasser i de bratte partiene. Hvert delområde består av oppstillingsplasser på inntil 10X10 meter med 4 meter manøvreringsareal ut mot vegarealet. Dette gir en totalbredde for manøvrering og branngate på 8 meter.

Adkomsten til parsellene i de bratte partiene har en stigning på opptil 17%. Det betyr at biler uten firhjulstrekk vil kunne få problemer på vinterføre. Dette løses med fellesparkering ved servicehus. Traktor benyttes for transport av campingvogner.

Universell utforming

Servicebygg skal være universelt utformet. Alle campingenheter i områdene BC4 til og med BC11 vil være tilgjengelig for alle. For områdene BC1 og BC2 og BC12 - BC14 trenger bevegelseshemmede assistanse for å komme seg til og fra.

Samferdsel og trafiksikkerhet

Planforslaget viser forskriftsmessige og trafiksikre løsninger for samferdsel i samsvar med «Håndbok N100 – Vei og gateutforming». Det er lagt inn gangvegforbindelse mellom campingenheter i øst og lekearealet. Planforslaget legger opp til minst mulig intern trafikk. To vannposter, den ene ved servicebygg i område BC3 og den andre øverst ved BC1, minimaliserer behovet for intern trafikk.

Teknisk infrastruktur

Det er kommunalt vann inn i området i dag. Avløp tilgjengelig for påkobling på motsatt side av hovedvegen til Målselv fjellandsby. Hele området er dekket av trådløst nett som fellesanlegg for hele fjellandsbyen.

Vegetasjon, landskap og miljø

Det er søkt å beholde et grønt preg i området ved å bevare parallelle belter med opprinnelig mark og vegetasjon mellom campingparsellene oppover lia. Terrassene ligger på ulike nivå på hver side av hovedvegen slik at fjernvirkningen av tiltaket blir mindre ensartet. I de flate partiene er områder for lek og fellesareal lokalisert til område med opprinnelig vegetasjon, slik at disse i minst mulig grad blir bygd ned. Grønnstrukturen som kan tilrettelegges for møteplasser ligger i ransonen ut mot landskapet for øvrig.

Området som blir benyttet til campingformål i dag framstår med uklare grenser mellom campingområde og parkeringsplass. Det er ønskelig med tydeligere skille både visuelt og funksjonsmessig. Det opparbeidete parkeringsområde som tas i bruk til campingområde tilrettelegges med grønne soner;



turdrag, mellom vegareal, camping og lekeareal. Det kan være utfordrende å reetablere disse grønne parsellene. Løsningen må ta hensyn til snørydding og snølagring. Vinterstid kan snølagring benyttes som skiller.

Barn og unges interesser

Området er godt tilrettelagt for barn og unges interesser. Det er nært til natur og aktivitetsområde med alpinbakker og lek. Lekeområdet for mindre barn er lokalisert sentralt i planområdet med kort veg fra campingområdene via gangveg, turdrag eller hovedveg. Flere tiltak bidrar til lav trafikkbelastning av hovedvegen gjennom området. Parkeringsareal med avkjørsel helt nederst i området og vannpost øverst i område reduserer internkjøring for henting av vann. Bratt veg utelukker også en del kjøretøy. Opplyst vegbane hever trafikksikkerheten vinterstid.

Det er tilrettelagt med busstransport til og fra området vinterstid fra Narvik og Tromsø. Denne bussen kan også benyttes lokalt til og fra Olsborg og Bardufoss sentrum.

7 Konsekvenser av planforslaget

Biologisk mangfold/ Lov om naturmangfold

Foreliggende planforslag er etter forslagsstillers oppfatning utformet i samsvar med §§ 8-12 i Naturmangfoldloven, som kreves lagt til grunn for planarbeid / utforming av planforslaget. Temaet er vurdert på følgende måte:

§8 Kunnskapsgrunnlag

Planområdet består av lauvskog med middels skogsbonitet. I de flate partier er det et skrint jorddekke med lav vegetasjon av eng og lyng.

Miljødirektoratets innsynsside viser ikke registrering av «utvalgte naturtyper», «arter av nasjonal forvaltningsinteresse» eller «verneområder» i/nær planområdet.

Kunnskapsgrunnlag om naturmangfold i planområdet vurderes som tilfredsstillende.

§9 Føre var - prinsipp

Planområdet har utstrekning ca. 29daa.

Utbygging/nye anlegg skal gjennomføres innenfor et areal med utstrekning ca. 12 daa.

Planforslaget sikrer at naturområde mellom veg og campingareal blir opprettholdt. Muligheten for at planforslaget medfører negative konsekvenser mht. biologisk mangfold vurderes som liten.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planlagt utbygging berører ikke kjente rødlistearter eller utvalgte naturtyper. «Arealbeslag» som følger av utbyggingen er beskjedent (jfr. §9). Planlagt utbygging vurderes heller ikke å medføre negative konsekvenser for naturmangfoldet utenfor/i nærheten av planområdet.

§11 Kostnader ved miljøforringelse

Planforslaget medfører etter forslagsstillers vurdering ikke miljøforringelse.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det er ikke grunn til å anta at gjennomføring av utbygging/anlegg vil medføre negative konsekvenser for naturområder og naturmangfoldet i og omkring planområdet.



Samfunnsøkonomisk vurdering

En videreutvikling av caravantilbudet vurderes å gi gunstige ringvirkninger for driften av Målselv fjellandsby. Tilretteleggingen er arealeffektivt med høy grad av tilrettelegging med enkel og miljøvennlig standard. Tiltaket bidrar også til driften av fjellandsbyen med høyere besøkstetthet enn ved ordinær fritidsbebyggelse. Tilbudet når en breiere befolkningsgruppe med sosial utjevning, og med gunstige fritidstilbud sett i ett folkehelseperspektiv.

I forhold til statlige planretningslinjer for samordna bolig-, areal- og trafikkplanlegging er dette et tilbud som fremmer helse, miljø og livskvalitet i allerede tilrettelagte og kompakte løsninger.

Parkerings situasjonen

Parkeringsplassen på 14,8 dekar i reguleringsplan for Målselv fjellandsby, vedtatt 6.10.2006, blir redusert til om lag 6 dekar hvorav 4 dekar fortsatt ikke er utbygd. 30 av campingene i planforslaget legger beslag på areal regulert til parkeringsformål i opprinnelig reguleringsplan. Dette parkeringsarealet er det ikke behov for ved ordinær drift. Behovet for parkeringsplasser øker eksplisitt på 2 til 4 av sesongens mest besøkte dager i påsken. I stedet for å ha et stort areal stående ubrukt 99 % av årets dager, vurderes det som bedre ressursutnyttelse å ta dette i bruk til campingformål. Parkeringsbehovet i sesongtoppen i påsken løses i stedet med å brøyte for langsgående parkering langs hoved- og sideveger, eller utvide skyttelbusskonseptet fra areal som tilrettelegges for midlertidig parkering.

I påsken driftes det med høy bemanning som tar seg av trafikk- og parkeringsdirigeringen.

Som nevnt over kan økte behov for parkeringsplasser i framtiden raskt imøtekommes ved å tilbakeføre 30 av enhetene som er plassert på opprinnelig parkeringsplass, til parkeringsformål på nytt.

ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse for tiltaket, se vedlegg. Planlagt virksomhet anses ikke å medføre risiko i forhold til omgivelsene. Forhold som kan utgjøre risiko for planområdet er utredet og tiltak er innarbeidet i plankart og bestemmelser.

For anleggsfasen henvises det til egen ROS for prosjektering og gjennomføring i hht Byggherreforskriften.

8 Uttalelser og vurdering av innspill

Innspill	Hvordan det er vurdert i planarbeidet
<u>Statens vegvesen</u> Deres interesser som forvalter av fylkesveg og riksveg er ikke berørt av planarbeidet. Men de understreker viktigheten av at trafiksikkerheten blir tilfredsstillende ivaretatt og at prinsippet om universell utforming legges til grunn i planleggingen.	Tas til etterretning. Trafiksikkerheten søkes i varetatt med tydelige vegtraseer, gangveg til lekeområdet og parkeringsplass for besøkende med adkomst helt nederst i området for å hindre mest mulig intern trafikk.
<u>Avinor</u> Planområdet ligger innenfor den koniske flaten; høyderestriksjonsflate i byggerestriksjonskartet for Bardufoss lufthavn, men tiltaket kommer ikke i konflikt med høyderestriksjonsflatene. Maksimale byggehøyder i bestemmelsene må ikke være i strid med restriksjonsplanen. Området er ikke berørt av byggerestriksjonskrav for flynavigasjonsanleggene ved Bardufoss lufthavn.	Tas til etterretning. Det vil ikke bli gitt bestemmelser for byggehøyder i strid med restriksjonsplanen for Bardufoss lufthavn.

Området er ikke berørt av gjeldende flystøysoner ved Bardufoss lufthavn	
<u>Fylkesmannen i Troms:</u> Planen inngår i Fylkesmannens Samordningsprosjekt. Påpeker at planen er delvis i strid med gjeldende plan; 19240055 Målselv fjellandsby. Viser til at caravanoppstillingsplass er en virksomhet som har plikt å sikre at virksomhetens hovedløsninger er universelt utformet	Tas til etterretning Hovedløsninger for caravanoppstillingen vil tilfredsstillende prinsippene om universell utformning.
<u>Sametinget</u> Vurderer av beliggenheten og kjente forhold at det ikke vil være fare for at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt med automatisk freda samiske kulturminner. Minner likevel om aktsomhetsplikten jf Kulturminnelovens § 8.	Tas til etterretning Bestemmelse om aktsomhet for mulige automatisk freda kulturminner tas inn.
<u>NVE</u> Ber om at det blir tatt hensyn til vassdraget i planarbeidet og at kantsonen langs Bjelma bevares og at det settes av en inngrepsfri sone langs elva hvor det ikke tillates inngrep eller tiltak. Planområdet berører ikke skredfarlig område eller energianlegg.	Tas til etterretning Planområdet ligger 20 meter fra Bjelma. Vurderinger utdypes i planbeskrivelse og ROS
<u>Mauken/Tromsdalen reinbeitedistrikt</u> Det foreligger pr i dag uklarheter i eksisterende avtale mellom reinbeitedistriktet og Målselv fjellandsby. Inntil uklarhetene er avklart vil ikke distriktet tillate noen form for nye tiltak.	I Reguleringsbestemmelser for Målselv fjellandsby er det to bestemmelser som særlig berører reindriftsinteressene rundt anlegget. <ul style="list-style-type: none"> • Punkt 2.4 om plankrav; «Hensyn til reindrift» • Punkt 2.8; rekkefølgekrav. Her er det særlig punkt 4 om krav for oppfølgende undersøkelser og punkt 5 om krav til tur- og løypetraser samt punkt 6 om informasjonsmateriell som omhandler reindrifts interesser. Det vurderes at det er kun rekkefølgekravene som kan gi hjemmel for eventuelle stopp i utbyggingsrekkefølgen. I forhold til rekkefølgekrav nr 4 om oppfølgende undersøkelser er det ikke ferdigstilt 400 enheter som utløser krav om oppfølgende undersøkelser. Rekkefølgekrav nr 5 vurderes som oppfylt med vedtatt «Områdereguleringsplan av turløyper for Målselv fjellandsby – Rognmoskardet». Punkt 6 og 7 kan eventuelt løses med dialog og omforente tiltak. Forslagstiller finner ikke grunnlag for kravet om stopp for dette tiltaket i Målselv fjellandsby fra Mauken/Tromsdalen reinbeitedistrikt.