



SAMLET SAKSFREMSTILLING

___ Originaldokument
___ Dokumentet er oversatt

Arkivsaksnr.: 2024/1719-10	Saksbehandler: Nils Henrik J. Skum	Dato: 21.10.2025
-------------------------------	---------------------------------------	---------------------

Utv.saksnr.:	Utvalg:	Møtedato:
23/25	Formannskapet	30.10.2025
27/25	Formannskapet	06.11.2025

Offentlig ettersyn - detaljregulering for Åjastealli B6

Melding om vedtak sendes til:

Holar v/ Siri Myredal Ludvigsen
Nemo-Tec AS
MOS Consult
Grunneier(e)
Offentlige instanser
Berørte parter / naboer

Det vises til:

Holar AS har på vegne av Nemo Tec Utvikling AS, utarbeidet et endelig planforslag til detaljregulering for Åjastealli B6, gbnr. 3/1 m.fl. i Kautokeino kommune. Planen har fått Plan-ID 20220001.

Vedlegg:

- 1A1 Plankart-Kautokeino B6-datert 22_11_24
- 2C1 Planbeskrivelse-Åjastealli-B6 datert 23.20.24
- 3C2 Oppsummering merknad
- 4C3 Samlede merknader
- 5C4 ROS-sjekkliste
- 6D1 Illustrasjonsplan
- 7D2 Samlet sol-skyggestudie
- 8E1 Trafikkanalyse
- 9E3 VAO-rammeplan b6 kautokeino 100124
- 10F1 Vei_C tegning plan 1_1000 240424
- 11F2 Vei_Lengdeprofil Vei 051023
- 12F3 Vei_Veioppbygging 051023
- 13F4 Avkjørsel 051023
- 14Planinitiativ 31.03.2022
- 15Oppstartsmøte 26.04.2022
- 16B Bestemmelser-Åjastealli-B6 datert 30.09.2025

Habilitet:

Saksbehandler har vurdert sin habilitet i saken i henhold til forvaltningslovens bestemmelser. Vurderingen konkluderer med at det ikke foreligger inhabilitet i forhold til behandling av denne saken.

Sakens bakgrunn:

Planen er regulert til bolig, primært med tanke på eneboliger eller flermannsboliger. Området utgjør ca 32 daa. Hoveddelen av området reguleres til småhusbebyggelse og en del lengst nord legges til rette for mindre leilighetshybler tilpasset studenter, for å imøtekomme behov for denne typen leiligheter i nærhet til høyskolen.

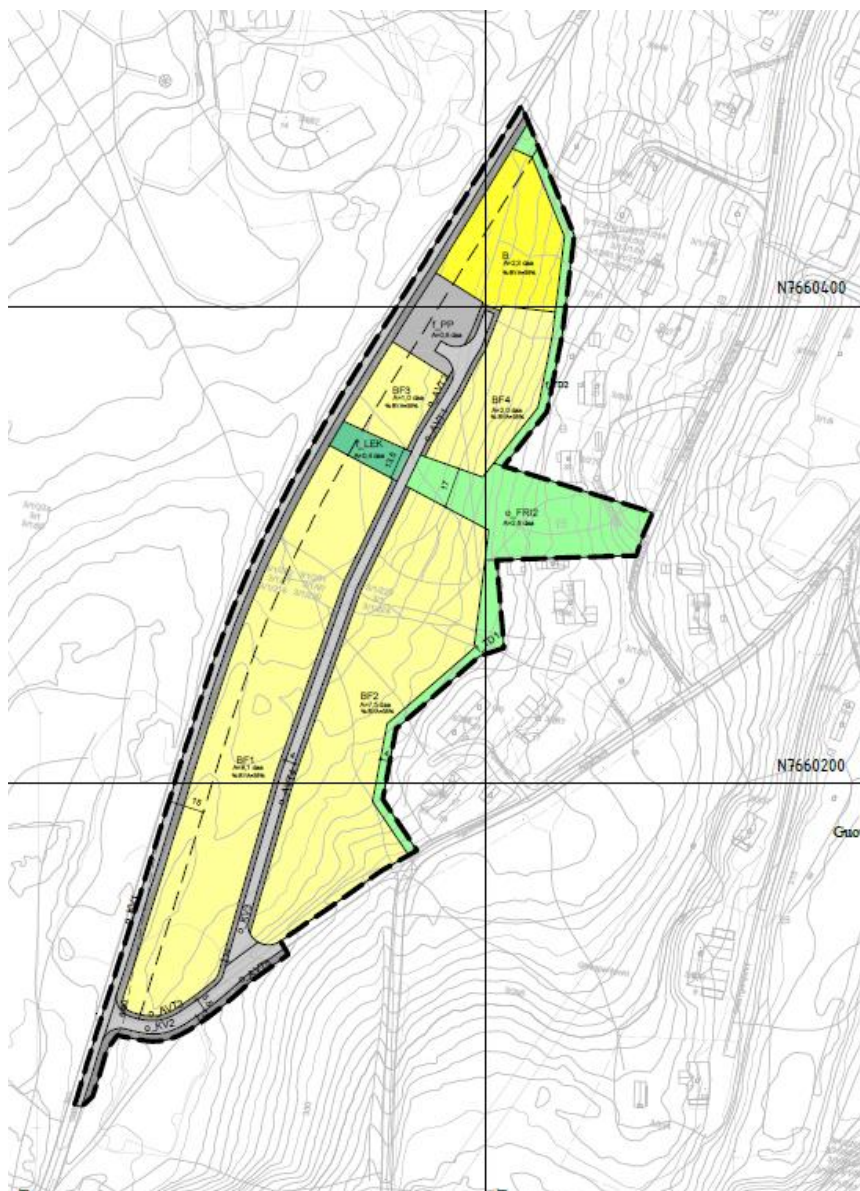
Skissert forslag viser plass til 18 tomter innenfor felt for småhusbebyggelse (figur 4). Det er satt et minstekrav i bestemmelsene på 800 m² tomt for eneboliger og 1000 m² for tomannsboliger. En mindre del av planområdet helt mot nord reguleres for leilighetsbygg på 2 og 3 etasjer, med mulighet for opptil 32 hybler. Ved full utnyttelse med kun hybler i leilighetsbyggene og kun tomannsboliger eller, vil planområdet maksimalt romme 68 boenheter.

Vurdering:

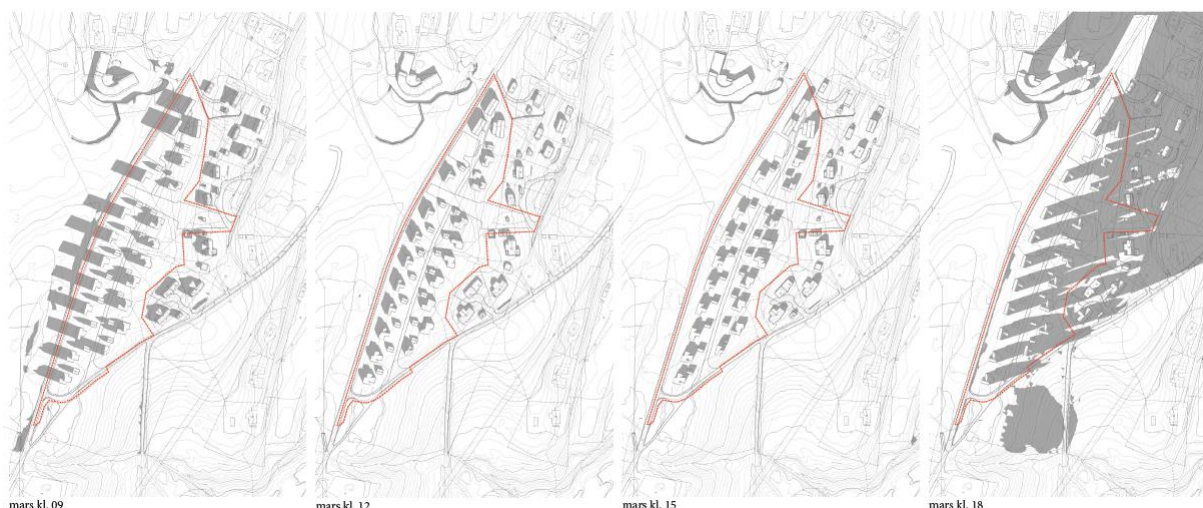
Planområdet:



Figur 1 Ájastealli B6 illustrert i gult



Figur 2 Plankart Ájastealli b6. Det lyseguleområdet - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse. Mørkegult – boligbebyggelse



Figur 3 Sol- og skyggeforhold

Høring / merknader varsling oppstart av planarbeider

Det ble varslet om oppstart av reguleringsarbeid jf. Pbl. § 12-8 den 22.06.2022 og berørte parter og myndigheter ble tilskrevet. I forbindelse med varslingen er det mottatt 10 merknader og innspill. Oppsummering av innspillene med plankonsulentens kommentar finnes i «oppsummering av merknader» (vedlegg 4 og 5). De viktigste innspillene omhandler forhold knyttet til samferdsel, ute/lekeplass, rekreasjonsområder og snarveier.

Gjeldende plan for området

I gjeldende plan for planlagt område, i kommunedelplan for Márkan, er området satt av til «*fremtidig boligbebyggelse*» med plankrav – krav til reguleringsplan for 6 boligtomter.

I samme område er det også en reguleringsplan, Reguleringsplan for Ájastealli med planid 1987001, med reguleringsformål «*friluftsmål*». Den eksisterende reguleringsplanen er derimot delvis opphevet da den er i strid med nyere plan, kommunedelplan for Márkan. Det betyr at planforslaget vil være i tråd med arealformålet *fremtidig boligbebyggelse*, jf. kommunedelplan for Márkan. Planforslaget er derimot i strid med kommunedelplanens bestemmelse § 2.1.2 *fremtidige boligområder, antallet boenheter Ájastealli B6 – 6 boenheter*.

Det vurderes som hensiktsmessig å tillate flere boliger enn gjeldende kommunedelplan åpner for, da dette gir en mer arealeffektiv utnyttelse av området. En høyere boligtetthet vil bidra til en fremtidsrettet utvikling med bedre grunnlag for nærmiljøtjenester, som nærhet til helsetjenester, skole, barnehage og andre offentlige tjenester. Tiltaket anses også som kostnadseffektivt med tanke på tomtestørrelse, ettersom eksisterende infrastruktur kan videreføres frem til planområdet. En slik løsning vil legge til rette for fremtidig planlegging som støtter kommunens mål om bærekraftig og kompakt tettstedsutvikling.

I kommuneplanens arealdel er området satt av til «*sentrumsformål*».

Eksisterende- og planlagt bebyggelse:

I planområdet er det ikke eksisterende bebyggelse. Den eksisterende bebyggelsen, på 9 tomter fordelt over flere boenheter, grenser øst for planområdet på Doaktarlouhkká og Ájastealli.

Det planlegges etablert et område for boligbebyggelse, lekeplass, parkering og veg inn til boligområdet. Adkomst inn til boligområdet er planlagt fra eksisterende tilkomstvei fra fylkesvei 7978. Det skal etableres kommunal tilkobling til vann- og avløp.

Planområdet ligger høyere enn boligområdet like øst for tomten, der terrenget faller. Tiltaket vil ikke medføre vesentlig tap av utsikt, eller er antatt å gi skyggeeffekter (vedlegg 8). Ettersom området er plassert på en høyde og det forøvrigt er beskjedent bebyggelse i nærheten vil det kunne være synlig fra hovedveien (Fylkesveg 7978) og for boligbebyggelsen øst for tomten. Utredning og illustrasjon av nærvirkninger er utarbeidet i planarbeidet. Plantiltaket vil kunne berøre enkelte eksisterende stier og forbindelser til utmark for nærliggende boligområde, noe som er utredet nærmere i planarbeidet og vurdert at forbindelser som buffer er lagd for å bevare disse.

Trafikkforhold

Det er ikke eksisterende fortau eller gang-sykkelvei til eller fra planområdet. Adkomstveien til boligområdet i dag er Gálaniitoluodda FV7978. Veien har antatt ÅDT 360 (antall biler i døgnet), med tungtrafikkandel 10% (kilde: vegkart.no). Fartsgrensen er 60 km/t. Veien er ikke spesielt ulykkespreget. Nærmeste fastsatte snøskuterløype er løype 18, men den offentlige snøskuterløypa stopper, vest for FV7978, før planområdet.

Et område på 32 daa med maksimalt 68 boenheter vil gi større trafikk, både med kjørende, gående- og syklende. Adkomstvegen til planområdet fra FV 7978 og inn på den lokale kjørevegen, o_KV2 og o_KV3, og skal bli asfaltert. Planområdet, KV2 og KV3, vil få adkomst via Gálaniitoluodda FV7878.

Kautokeino kommune har i en annen planprosess funnet en løsning som vil gi helhetlig belyst gang- og sykkelveg fra E45 ved Esso, på FV7978, frem til Helsesenteret. Dette innebærer at planområdet for Ájastealli B6 vil få tilfredsstillende løsning for gående- og syklende.

Friluftsliv

Inntil planområdet, vest for fylkesveien, ligger Beahcegašvárri, registrert som friluftslivsområde i Kautokeino kommunes kommunekart. Området er stort og kartlagt med middels verdi. Snarveier og tilgang til uteområder vil bli bevart.

Økonomiske konsekvenser

Veg

Utbygging av feltet vil skje i privat regi og vil ikke ha direkte økonomiske konsekvenser for kommunen i utbyggingsfasen. Tiltakshaver vil ha ansvar for drift av fellesavkjørsel under utbygging. Etter utbygging vil kommunen overta drift og vedlikehold av o_KV2 og o_KV3, noe som vil gi økonomiske konsekvenser for kommunen.

Planbestemmelse § 4.2 a) og b)

«Før samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan overtas av det offentlige, skal det foreligge dokumentasjon på at anlegget er opparbeidet i samsvar med kommunens tekniske normer og krav, herunder som-bygget tegninger og kvalitetsdokumentasjon.

b. Vilkår for overtagelsen:

-Inntil kommunen har gjennomført overtakelse, påhviler det utbygger fullt ansvar for drift, vedlikehold og sikkerhet.

-Overtakelsen skjer først etter godkjenning og formell befarings.

-Utbygger bærer alt ansvar frem til overtakelsen.

-Kommunens ansvar starter først når kravene er oppfylt»

Vann- og avløp

Tiltakshaver skal sørge og bekoste for tilgjengelig offentlig vann- og avløp til planområdet. Nye bygg skal kobles kommunalt vann- og avløpsnett. Private vann- og avløpsløsninger tillates ikke. Kommunen vil overta den delen av vann- og avløpssystemet / hovedanlegg som er å anse som offentlig VA-anlegg iht administrative bestemmelser. Overtagelsen skjer vederlagsfritt.



Figur 4 Illustrasjonsplan for Ájastealli B6

Risiko- og sårbarhetsmessige forhold:

Som et ledd i planprosessen er det utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse og geoteknisk vurdering for både skredfare- og grunnforhold (se vedlegg 5). Det er ikke avdekket forhold i og rundt planområdet som skulle tilsi at planlagt utbygging ikke bør, eller kan gjennomføres. Løsningen som fremlegges i planforslaget er i hovedsak valgt på bakgrunn av den foregående høringsprosessen, varsling om oppstart.

Kommentar til merknader - varsling oppstart av planarbeider

Under varslingen kom det merknader / innspill både fra offentlige instanser og fra privatpersoner / grupper. Innspillene omhandlet mest om medvirkning, barn- og unges interesser, snøskuterløyper, trafikkale forhold, kulturminner, skyggeforhold, bruk av området.

Hensyn til barn og unge og generell folkehelse skal ivaretas i planen. Tiltaket kan ha positiv virkning på folkehelse og styrking av lokalmiljøet: flere boliger i området med gangavstand til samfunnsfunksjoner, reduserer behov for bilbruk og er positivt for folkehelsen, og variasjon i leilighetstype kan bidra til integrering og variasjon i alderssammensetningen, og styrke lokalmiljøet.

De eneste kulturminner som er funnet er rester etter skyttergroper. Disse er registrert i databasen Askeladden, men er å anse som ikke-freda.

Planen er i strid med KDPs anbefaling til antall boliger. Det godkjennes en redusert avstand fra byggegrense til fylkesveien. Minimum avstand settes til 15 m.

Planområdet kommer ikke i konflikt med offentlige snøskuterløyper.

Byggeskikk og estetikk: Planen må legge til rette for god tilpasning til omkringliggende bebyggelse og byggeskikk. Statsforvalteren krever argumentasjon om god terrengtilpasning for 3-etasjers bygg da kun offentlige bygg har 3 etasjer i Kautokeino.

Administrasjonen vurderer det slik at sol- og skyggeforholdene, i deler av året, kan bli påvirket av plassering- og omfanget av planlagt bebyggelse (vedlegg 7). Dette begrunnes i at høydene er: Høyden på planlagt bygg blir lavest der bygget heller mot bebyggelse (se figur 3). Terrenget/landskapet gir også skygge som vist i figur 3, men dette er ingen betydelig reduksjon i solforhold, og dermed ingen betydelig negativ konsekvens

Flere ber om at det tilrettelegges for kjøring av skuter gjennom området, eller direkte fra boligtomter. Det påpekes at feltet er i dag et uberørt område, brukt til rekreasjon og bærplukking. Flere naboer oppfatter tettheten mellom nye boliger som for høy, og peker på samisk byggeskikk og sol/skyggeforhold.

Konklusjon:

Ut fra en planfaglig arealmessig vurdering av tiltaket i forhold til konsekvensene tilknyttet prosjektet, vurderer administrasjonen at det er positive ringvirkninger i forbindelse med reguleringen og anbefaler planforslaget lagt ut på offentlig ettersyn. Administrasjonens vurdering av planforslaget er at det oppfyller de krav til reguleringsplaner som følger av plan- og bygningsloven med forskrifter, og anbefaler at reguleringsplanen settes til offentlig ettersyn i henholdt til pbl. §§ 12-10 og 12-11.

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §§ 12-10, 12-11 legges detaljregulering for Ájastealli B6, bestående av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg, datert 30.09.2025, på offentlig ettersyn i 6 uker.

SAKSPROTOKOLL I FORMANNSKAPET - 30.10.2025

Formannskapets behandling:

Forslag fra ordfører:

Saken utsettes.

Forslag fra ordfører ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets vedtak, enst.:

Saken utsettes.

SAKSPROTOKOLL I FORMANNSKAPET - 06.11.2025

Formannskapets behandling:

Ordfører fremmet kommunedirektørens innstilling til vedtak.
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets vedtak, enst.:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens §§ 12-10, 12-11 legges detaljregulering for Ájastealli B6, bestående av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg, datert 30.09.2025, på offentlig ettersyn i 6 uker.