



GUOVDAGEAINNU SUOHKAN
Kautokeino kommune

PLANBESKRIVELSE

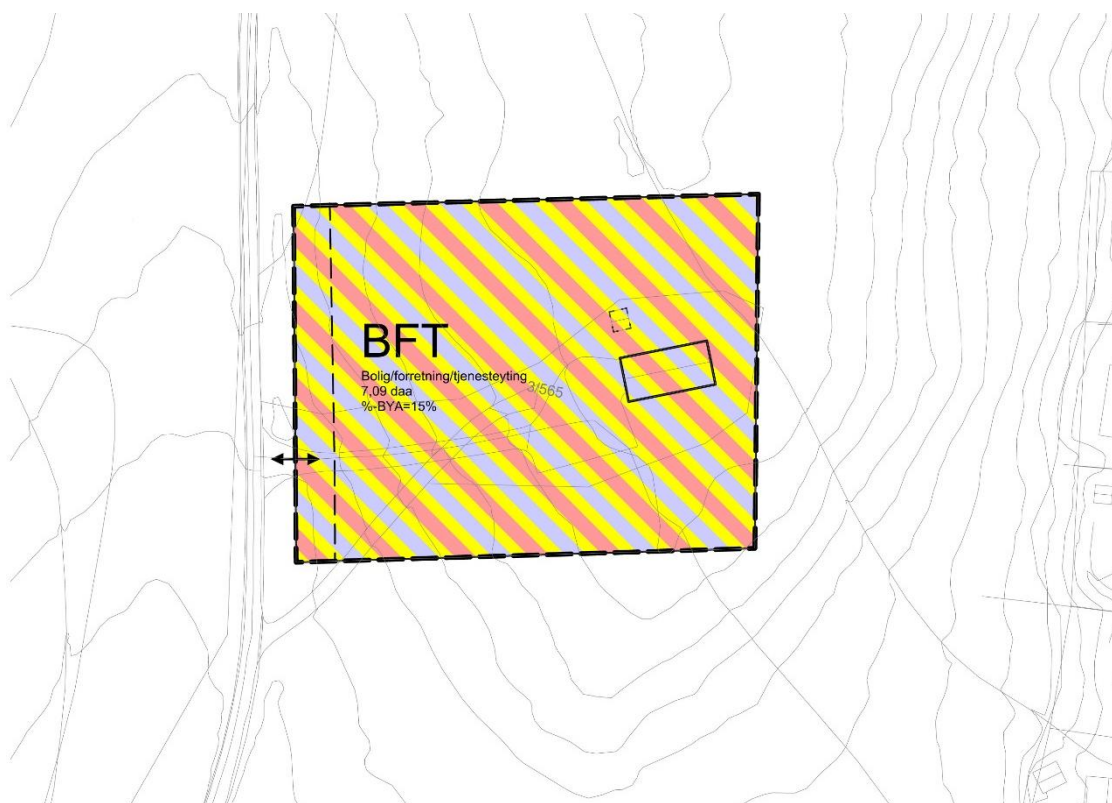
Detaljregulering for del av Gáhkkorčorru, gnr/bnr. 3/565

Planident: 2018-0002

Arkivsak: 2018/473

Vedtaksdato:

Dato sluttbehandling: 05.11.2019



Innhold

1	Innledning.....	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Om forslagsstiller	4
2	Planområdet.....	5
2.1	Oversiktskart	5
2.2	Dagens bruk	5
2.3	Planstatus	6
2.4	Eiendomsforhold	7
3	Planforslaget.....	8
3.1	Planens dokumenter	8
3.2	Planavgrensning	8
3.3	Reguleringsformål	9
4	Konsekvensutredning	9
5	Virkninger av planforslaget	10
5.1	By- og stedsutvikling	10
5.2	Barn og unges interesser	10
5.3	Byggeskikk og estetikk	10
5.4	Demografiske forhold	12
5.5	Folkehelse.....	12
5.6	Friluftsliv.....	12
5.7	Landskap og natur	12
5.8	Lokalklima	13
5.9	Miljøvennlig energiforsyning	13
5.10	Naturressurser	13
5.11	Landbruk (inkl. jordbruk, skogbruk og reindrift).....	14
5.12	Risiko- og sårbarhet	14
5.13	Samiske interesser.....	14
5.14	Sosial infrastruktur	14
5.15	Teknisk infrastruktur	15
5.16	Trafikkforhold.....	15
5.17	Universell utforming	15
5.18	Verneverdier	15
5.19	Økonomi/gjennomføring	16

6	Planprosess og medvirkning.....	17
6.1	Om planprosessen	17
6.2	Oppsummering av innspillene ved varsling	17
7	Begrunnelse for valgte løsninger.....	18
	VEDLEGG.....	19
	Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte	20
	Vedlegg 2: Innspill.....	26
	Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse.....	28
	Vedlegg 4: Forenklet VA-plan	31
	Vedlegg 5: Søknad om rammetillatelse (med vedlegg).....	33

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Hensikten med planen er å endre planformålet på eiendom gnr/bnr. 3/565, Gáhkkořorru. Dagens planformål er kombinert formål kontor og friområde. Dette ønskes endret til bolig/forretning/tjenesteyting. Dette åpner for at eksisterende kontorbygg på eiendommen kan benyttes som kontor- og driftslokale for fysikalsk institutt, samtidig som at eksisterende bygningsmasse kan utvides med boligformål. Formålsendringen legger også opp til at eiendommen i fremtiden kan bebygges med annen tjenesteyting, for eksempel treningssenter og/eller annet besøksareal. Planen er av enkel karakter og av et relativt beskjedent omfang.

1.2 Om forslagsstiller

Tiltakshaver:

Sara Beate Eira Persson og John Martin Persson, hjemmelshavere for gnr/bnr. 3/565.

Konsulent:

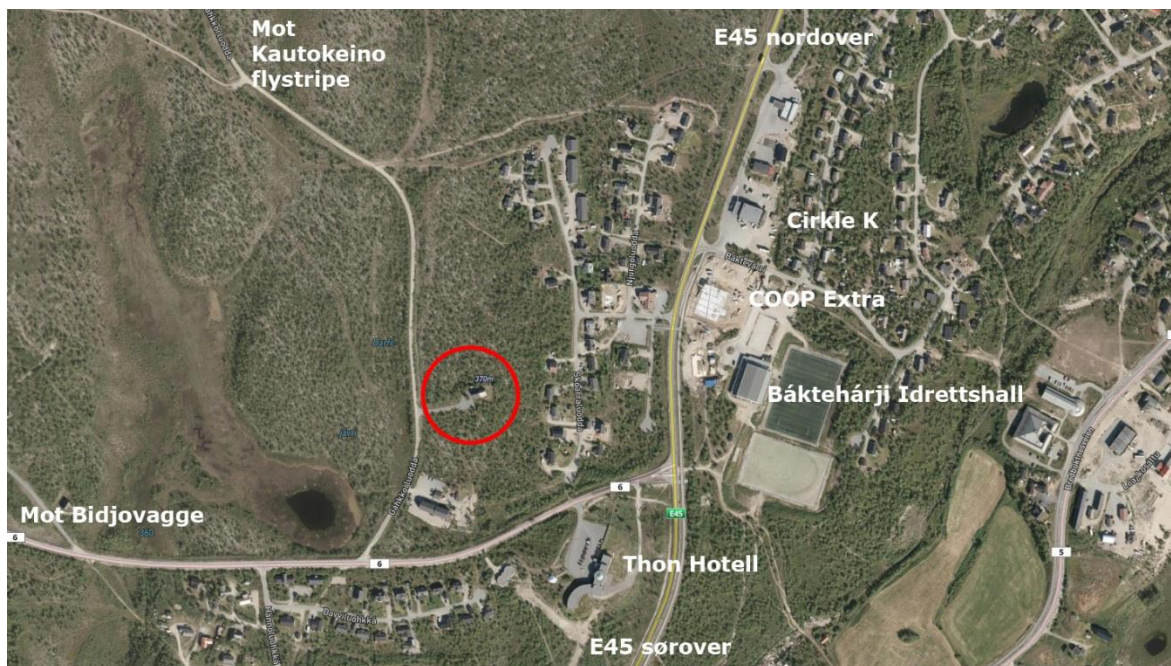
Haldde arkitekter AS v/sivilarkitekt MNAL Magnus Langli.

Foretaket er fagkyndig og har sentral godkjenning fra Direktoratet for byggkvalitet innenfor flere fagområder, deriblant Arkitektur i tiltaksklasse 3.

2 Planområdet

2.1 Oversiktskart

Planområdet er lokalisert øst for E45 sentralt i Kautokeino tettsted. Nærmeste bebyggelse er barnehage, boligbebyggelse og hotell. Planområdet er markert med rød sirkel:



2.2 Dagens bruk

Eiendommen er i dag bebygget med ett hovedbygg og ett mindre bygg. Bebyggelsen er kjent fra det tidligere var eid av NRK Finnmark, men fungerer i dag delvis som kontor- og driftsarealer for en privat fysikalsk klinikk. Det er gitt dispensasjon til at bygningen kan brukes som bolig. Bygningene på eiendommen har en særegen arkitektur med takflater helt ned. Her er et bilde av hovedbygget vinterstid:



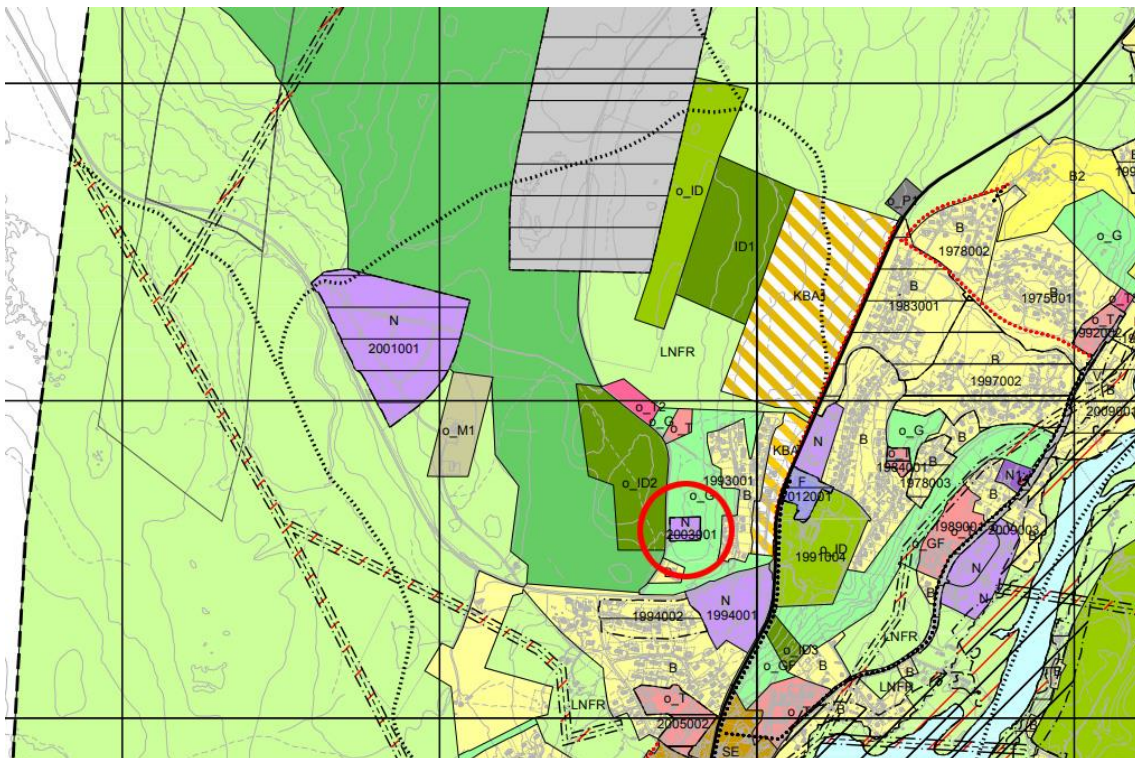
2.3 Planstatus

Eiendommen er omfattet av en egen reguleringsplan, «Detaljregulering for del av Gáhkkorčorru, gnr/bnr. 3/565», planident 2003-001. Formålet er i dag kontor og friområde, hvor selve bebyggelsen er regulert til kontor og resten av eiendommen er friområde. Planen gir bestemmelser for etablering av privat adkomstveg, snuplass og parkering, som i dag er opparbeidet. Dispensasjon til bruk av bygningen som bolig er gitt på vilkår om endring av planen gjennom denne nye plansaken.

Planen ligger for seg selv og er på alle sider omsluttet av formål Grønnstruktur (o_G) i overordnet plan. På motsatt side av kommunal veg Gáhkkurluodda er det avsatt et område til Idrettsformål (o_ID2). Dette området er ikke bebygget.

Kautokeino kommune skal gå i dag med å regulere områder nord for eiendommen til Sámi joatkkaskuvllaid og Beaivváš Sámi Našunálateáhter. Det er også planer om økt aktivitet ved Kautokeino flystripe i fremtiden.

Figuren viser aktuelle plan markert med rød sirkel:



2.4 Eiendomsforhold



Som figuren over viser ligger eiendommen omsluttet av kommunal eiendom på alle sider. Øst for området ligger 5 eneboligeiendommer. Sør for området ligger en eiendom festet av Studentsamskipnaden i Indre Finnmark som her driver Gáhkkočorru barnehage.

Det er ikke avdekket noen hjemmelsforhold som har betydning for plansaken.

3 Planforslaget

3.1 Planens dokumenter

Planforslaget består av følgende dokumenter:

1. Plankart m/tegnforklaring datert 13.05.2019.
2. Bestemmelser datert 13.05.2019.
3. Planbeskrivelse datert 13.05.2019 med følgende vedlegg:

- Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte
- Vedlegg 2: Innspill
- Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse
- Vedlegg 4: Overordnet VA-plan
- Vedlegg 5: Søknad om rammetillatelse (med vedlegg)

Dokumentene er utarbeidet iht. SOSI-standard.

3.2 Planavgrensning

Planens avgrensning forholder seg til aktuelle eiendoms begrensning. Løsningen er valgt på bakgrunn av gjeldende plans omfang, den fremstår som en naturlig begrensning, og det er ikke medtatt et større område mot veg fordi man ikke ser for seg endring av kryssløsning mot adkomstveg som et resultat av dette tiltaket. Det fremstår også hensiktsmessig å beholde en enkel linje mot adkomstvegen og følgelig et oversiktlig grensesnitt mot en eventuell fremtidig kommunal vegplan.



3.3 Reguleringsformål

Eiendommen foreslås regulert til kombinert formål Bolig/næring/tjenesteyting. Dette formålet gir fleksibilitet for det ønskede innhold på eiendommen.

Det åpnes for bebyggelse med 2 etasjer og maksimal byggehøyde 10 meter, noe som samsvarer med bestemmelsene i tidligere reguleringsplan. Utnyttelsesgraden er foreslått til 15 %, noe som tilsvarer et maksimalt bebygd areal (BYA) på 1059,6 m². Utrekning for arealet baserer seg på teknisk forskrift hvor også påkrevet parkeringsareal skal inngå i sum bebygd areal. Det stilles krav om saltak med minimum 15 grader takvinkel, og hovedkledning i fasadene skal være tre. Det åpnes for innslag av andre materialer.

Det er gitt egne parkeringskrav for planområdet; 3 for enebolig, 1 for andre boenheter og 2 p-plasser per 100 m² bruksareal forretning eller tjenesteyting.

4

Konsekvensutredning

I samråd med Kautokeino kommune har forslagstiller vurdert at planen, med den informasjon som foreligger i dag, ikke faller inn under Forskrift om konsekvensutredning, da den ikke faller inn under forskriftens kapittel 2 og vurderes å ikke ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10.

5

Virkninger av planforslaget

5.1 By- og stedsutvikling

Eksisterende forhold:

Tiltaket er basert på en eiendom som allerede er bebygget og med tilgang på eksisterende teknisk infrastruktur.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Hovedmålsettingen er å kunne tilrettelegge eiendommen med privat fysioterapiklinikk og bolig. Utbygget med privat fysioterapiklinikk vil tiltaket kunne bidra til bedre helse, friskere innbyggere, mindre sykefravær og økt bolyst. Eiendommens og tiltakets størrelse er vurdert som stor nok til at den også kan utvikles i sammenheng med boligformål. Dette gir mulighet for sambruk av bygningsmasse, samtidig som ansatte gis kort vei til arbeidsplassen, og mindre behov for transport. På grunn av planens for øvrig beskjedne omfang anses den å ha liten innvirkning på generell planmessig stedsutvikling.

5.2 Barn og unges interesser

Eksisterende forhold:

Eiendommen anses som godt egnet for barn. Den er solrik, det er gode forhold for lek og aktivitet på eiendommen og det er ikke langt til nærmeste naturområde.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Tiltaket er av beskjeden karakter hva gjelder påvirkning for barn- og unge, det legges ikke opp til endringer som påvirker barn- og unges interesser i særlig grad. Etablering av nytt boligformål på eiendommen vil kunne øke tilkomsten for barn i området. Mulighetene for å etablere gode lekearealer internt på eiendommen anses som gode. På grunn av et forventet lavt personantall legges det ikke opp til spesielle krav til opparbeidelse av for eksempel offentlig lekeplass.

5.3 Byggeskikk og estetikk

Eksisterende forhold:

Eksisterende bygninger på eiendommen har en særegen arkitektur med takflater som går helt til bakken. Gjeldende reguleringsplan åpner for mønehøyde 10 meter. Eiendommen ligger på en høyde, men i god avstand fra annen bebyggelse. Det er liten grad av innsyn. Eiendommen er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og parkeringsplass, ellers få bygningsmessige tiltak utendørs.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det legges opp til en videreføring av eiendommens arkitektur på eiendommen, og planen understreker at nye bygninger må tilpasses eiendommens bebyggelse. Samtidig åpner planen for at nybygg kan etableres med en mer konvensjonell arkitektur. Dette gir et handlingsrom for å etablere annen arkitektur på eiendommen, heller enn å kopiere det som en gang var der, i tilfelle dagens bebyggelse ikke lenger finnes.

Planen fremmes som en kombinert plan- og byggesak, det vil si at rammesøknad med tegninger for ønsket tiltak fremmes samtidig, og vedtas i samme sak. Som det fremgår av de vedlagte rammesøknadstegningene er det i denne plan- og byggesaken lagt stor vekt på å videreføre eksisterende bebyggelse sin spesielle arkitektur.

Det legges opp til maksimalt 2 etasjer, saltak med minimum takvinkel på 10 grader og hovedkledning av tre med mulighet for innslag av andre materialer i fasadene.

Konkret stiller planens bestemmelser krav om at tiltak etter planen skal utformes slik at de bidrar positivt til sitt nærmiljø når det gjelder byggeskikk og estetikk. Ny bebyggelse må tilpasses eksisterende bygninger innenfor planområdet når det gjelder materialbruk, farge, volum, takform, fasadeutforming og detaljering.

Her er en perspektivtegning av den planlagte bebyggelsen på eiendommen, hvor eksisterende bygg, boligutvidelsen, den nye garasjen samt ny plassering for eksisterende badstu er vist:



Her er et nærmere perspektiv av det planlagte tilbygget, som viser at det tenkes tilpasset til eksisterende bygg på en god måte (eksisterende bygg ligger til venstre):



5.4 Demografiske forhold

Selv om det etter utbygging av boligformål (med eller uten utleiedel) vil bli noen faste beboere på eiendommen, kan det ikke sies at utbyggingen medfører til økt beboermasse i nevneverdig grad. Målsetningen med tiltaket er å kunne benytte bygningsmassen på en effektiv og hensiktsmessig måte av personer som allerede er bosatt i kommunen, og det forventes ingen demografisk økning av betydning.

5.5 Folkehelse

I et folkehelsemessig perspektiv har planen gode forutsetninger. Bebyggelsen rommer i dag privat fysioterapiklinikk med begrenset tilgang på areal. En av hovedmålsetningene med tiltaket er å gi økt tilgang på areal for den private fysioterapiklinikken. Eksisterende bygg på eiendommen ønskes benyttet til klinikk, og utbygges med boligformål ved siden av. Som nevnt i planbeskrivelsens innledende kapitler vil klinikken og klinikkleders mulighet for tett oppfølging kunne generere et godt tilbud til kommunens innbyggere, som på lang sikt gir bedre tilgang på helsetjenester, bedre helse, lavere sykefravær og økt sysselsetting. I et kortsiktig perspektiv vil det underveis i byggearbeidet kunne påkomme arbeider som medfører noe økt støy og trafikk for omgivelsene, men denne påvirkningen anses på grunn av tiltakets størrelse å være av beskjeden karakter.

5.6 Friluftsliv

Eksisterende forhold:

Tiltaket legger i dag liten begrensning på bruken av området, med unntatt av arealet som er direkte berørt av bygningsmasse.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Med unntak av at eiendommen vil få en noe høyere utnyttelsesgrad enn tidligere, forventes det ingen påvirkning av bruken av området i et friluftsperspektiv.

5.7 Landskap og natur

Eksisterende forhold:

Planområdet ligger på allerede bebygd areal. Det er ikke registrert kvikkleire, sprøbruddmateriale eller setninger i området, og det har ikke fremkommet grunn til å tro at området ikke er egnet for bygging. Eiendommen er vegetert. Skalaen på den eksisterende bebyggelse er godt harmonert mot sin plassering, og anses ikke å gi særlig negativ fjernvirkning. Det er ikke avdekket automatisk fredete kulturminner i området.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Ønsket tiltak baserer seg på en videreføring av eksisterende forhold. Det stilles krav om at ny bebyggelse harmonerer med eiendommen og omkringliggende bebyggelse. Det er ikke avdekket noen negative konsekvenser for landskap og natur som resultat av tiltaket.

5.8 Lokalklima

Eksisterende:

På grunn av sin plassering langt fra annen bebyggelse har tiltaket ingen påvirkning på andres sol- og skyggeforhold. Eiendommen er solrik med gode utearealer på sørsiden av eiendommen. Eiendommen vil være noe berammet av vind fra østlig retning.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

En god måte å etablere tilbygg til eksisterende bebyggelse vil være å utvide mot sør. Dette sammenfaller godt med eiendommens lokalklima, med økt skjerming mot nord og øst og en styrking av tomtens beste arealer mot sør.

5.9 Miljøvennlig energiforsyning

Eksisterende forhold:

Eksisterende bebyggelse oppvarmes av elektrisitet. Klimaet i kommunen er tørt innlandsklima, temperaturen er høy om sommeren og lav om vinteren.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planen legger opp til at man følger energikravene i gjeldende byggt teknisk forskrift for den nye bebyggelsen. Det kan ved utbygging på eget initiativ vurderes større investeringer og for eksempel benytte passivhus standard, bergvarme, luft-til-vann-varmepumpe eller solfangere/solceller, men de klimatiske forholdene har stor påvirkning på virkningsgraden av denne type teknologi. Varme fra grunnvann kan være utfordrende på grunn av sandmasser i grunnen som tetter igjen og hindrer gjennomstrømming.

5.10 Naturressurser

I forbindelse med ny bebyggelse vil det kun gjøres mindre naturinngrep i form av vegetasjonsrydding av grunnen, og på grunn av at tiltaket gjelder bygging i et allerede etablert byggeområde med omkringliggende bygninger i daglig bruk, vurderes det at påvirkningen av økosystemet vil være liten. Tiltaket anses å ha liten belastning for biologisk mangfold i området. Det er ikke registrert naturtyper definert som spesielt viktige for biologisk, landskapsmessig eller geologisk mangfold.

I nærområdet og kommunen generelt er det registrert flere fuglearter innenfor kategori «nær truet» og «sårbar», men det er ikke registrert rødlistede arter i umiddelbar nærhet av eiendommen. Det er gjennomført søk i Miljødirektoratets naturbasekart, kart.naturbase.no og Artskart 1.6, artskart.artsdatabanken.no.

I tråd med Naturmangfoldlovens (nml) § 8 vurderes de miljømessige prinsippene i nml §§ 8-14 i forhold til planforslaget å være oppfylt. Planen legger til rette for miljøforsvarlig bebyggelse og drift, og det vurderes at planen legger tilbørlig vekt på hensynet til viktige samfunnsinteresser og naturgrunnlaget for samisk kultur.

5.11 Landbruk (inkl. jordbruk, skogbruk og reindrift)

Eksisterende forhold:

Det hender at rein beiter i nærheten av eksisterende bygg på vest- og nordsiden av eiendommen i perioden januar/februar. Reinen kommer sjelden på sørsiden av tomta, sannsynligvis på grunn av annen bebyggelse og trafikken på Biedjovággiveien.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre noen endringer eller negative konsekvenser for reindrifta på grunn av tiltakets beskjedne omfang, og fordi man hovedsakelig velger å gjøre bygningsmessig utvidelse mot sør.

5.12 Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen har ikke avdekket noen særlige konsekvenser for dette tiltaket som påkrever nærmere utredninger eller sannsynlighetsvurderinger.

5.13 Samiske interesser

Tiltaket er vurdert mot Sametingets retningslinjer, og det er ikke avdekket at tiltaket vil gi noen vesentlige endringer av samisk kultur, reindrift, utmarksbruk, næringsutøvelse eller samfunnsliv ut over tilretteleggingen som selv inngår i planens intensjon.

5.14 Sosial infrastruktur

Tiltaket forventes å ha god tilgang på sosial infrastruktur. Som eksempler ligger legevaktsentralen 1,4 km unna, barneskole 1,5 km unna og sentrumskjernen av Kautokeino tettsted ligger cirka 1 km mot sør. Alle avstander målt langs veg, snarveier ikke medregnet.

5.15 Teknisk infrastruktur

Eksisterende:

VA-situasjonen for området er ansett som tilfredsstillende. Ledningene til eiendommen ble lagt i 1996-1997, og det er god kapasitet til kommunal kumgruppe. Stikkledninger til eiendommen forventes å ha standard 32/110 mm. Kommunal adkomstveg har ikke fast dekke, men fungerer. Det er etablert løsninger for renovasjon til eiendommen, det er godt med tilgjengelig areal for snørydding og snøopplag. Det er ikke offentlige lekeområder i umiddelbar nærhet, men de nærmest tiliggende boligområdene har lekearealer, og det er en privat lekeplass ved barnehagen, nærmeste nabo.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det er ikke avdekket konkrete planer om endringer eller utvidelser av kommunale VAO-ledninger, for eksempel ny ledning i adkomstveg. På grunn av tiltakets beskjedne omfang baserer VA-løsningene seg på en videre bruk av eksisterende anlegg, noe som støttes av Kautokeino kommunes vann- og avløpsavdeling.

Det anses ikke å være behov for etablering av lekeplass.

Det beregnes at snørydding har tilstrekkelig tilgjengelig areal til å kunne håndteres internt i planområdet uten at det defineres et dedikert område for snødeponi.

5.16 Trafikkforhold

Trafikken til planområdet er ikke stor, og den er begrenset til bestemte tidspunkter på dagen. Det beregnes kun en marginal økning av trafikken til området på grunn av kundetilkomst og nye beboere.

Ved eventuelle fremtidige endringer, særlig planleggingen nord for denne eiendommen, kan det bli noe mer trafikk til området. Bebyggelsen er derfor planlagt med tanke på å skjerme mot nord, og danne et skjermet uteareal mot sør.

Det legges også inn en byggegrense mot vegformålet, 15 meter fra eksisterende vegkant.

Det er romslig parkeringsplass på eiendommen, større enn kravet. Dette gir en trafiksikker situasjon på parkeringsplassen. Eksisterende adkomst tenkes beholdt og videreført. Det går flere ikke-regulerte snarveier gjennom de omkringliggende naturområdene som kan benyttes for gående og syklende.

5.17 Universell utforming

Det legges opp til at området skal planlegges på grunnlag av prinsipper for universell utforming, det vil si at alle tiltak innenfor planområdet skal utformes på en slik måte at de kan brukes av så mange som mulig på mest mulig like vilkår.

5.18 Verneverdier

Det er ikke avdekket automatisk fredede kulturminner eller andre verneverdier i området.

5.19 Økonomi/gjennomføring

Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav

Det er ikke sett behov for rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Tidsplan for gjennomføring

Planen fremmes som kombinert plan- og byggesak, det vil si at rammesøknad og reguleringsplan fremmes i samme sak. Byggestart for tiltaket er planlagt igangsatt straks igangsettingstillatelse for det planlagte tiltaket foreligger.

Utbyggingsavtale

Det er ikke varslet behov for utbyggingsavtale som resultat av tiltaket.

Kostnader tilknyttet egen bebyggelse og eiendom ivaretas av utbygger.

6

Planprosess og medvirkning

6.1 Om planprosessen

Planprosessen har hatt følgende milepæler:

11.09.2018 Planoppstartsmøte

16.01.2019 Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev til naboer og berørte parter.

18.01.2019 Oppstart av planarbeidet ble varslet i avisen Ságat.

I forbindelse med varsel om oppstart ble det registrert 5 innspill.

6.2 Oppsummering av innspillene ved varsling

Alle innspill er referert og gitt en individuell kommentar i vedlegg 2. Kort oppsummert fremstår det ønskede tiltaket som uproblematisk for kommunale og statlige myndigheter.

7

Begrunnelse for valgte løsninger

Denne reguleringsplanen er av beskjednen karakter, og anses å ha liten påvirkning på omkringliggende bebyggelse, natur, landskap, infrastruktur og demografi.

Hovedmålsettingen med tiltaket er å legge til rette for at en familie som allerede er bosatt i kommunen kan utnytte den eksisterende bebyggelsen på eiendommen på en hensiktsmessig og fornuftig måte, og videreutvikle den til en fremtidig bærekraftig drift som kombinerer næringsformål/tjenesteyting og boligformål.

Hovedintensjonen er å benytte eksisterende bebyggelse som driftslokale for privat fysioterapiklinikk og utvide denne med et tilbygg for boligformål. Det ønskes i tillegg bygget en garasje på eiendommen, og på lang sikt vurderes en eventuell utvidelse med et ekstra bygg på eiendommen dersom den private klinikken behøver ekstra samlet areal til opptrening, terapi, garderober etc.

Planen fremmes som en kombinert plan- og byggesak, det vil si at rammesøknad med tegninger for ønsket tiltak fremmes samtidig, og vedtas i samme sak. Som det fremgår av de vedlagte rammesøknadstegningene er det i denne plan- og byggesaken lagt stor vekt på å videreføre eksisterende bebyggelse sin spesielle arkitektur. Det nye tilbygget tar innover seg den særegne takformen og viderefører arkitekturen fullstendig. Dette er et modig grep, samtidig som den planlagte arkitekturen er god, - den formidler lavmælte volumer som hensyntar sin naturgitte beliggenhet, har god materialbruk og en optimalisert plassering med tanke på solforhold og skjerming fra både nordavær og eventuell fremtidig bebyggelse nord for planområdet.

Planen legger likevel ikke totale begrensninger til denne type arkitektur, det gis også et handlingsrom for å kunne etablere en annen arkitektur dersom man av fremtidige grunner må se på eiendommen med nye øyne. For nybygg legges det i hovedsak opp til bygging med saltak, maksimalt 2 etasjer og kledning av tre med mulighet for innslag av andre fasadematerialer. Planbestemmelser oppfattes ofte strenge, og det er viktig å påpeke at intensjonen med planen er å åpne for god arkitektur, heller enn å begrense. Arkitektur i samisk kjerneområde kjennetegnes ikke ved symmetri og formlikhet, og tolkningen av bestemmelsene i plangrunnlaget bør gjenspeile en større fleksibilitet enn det som er vanlig i mer konsentrerte byer og tettsteder.

VEDLEGG

Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte

Vedlegg 2: Innspill

2.1 Parter som er varslet (de med innspill er markert med rødt)

Mottaker	Adresse	Postnummer/-sted
Fylkesmannen i Troms og Finnmark v/Miljøvernavdelingen	Statens hus	9815 Vadsø
Finnmark fylkeskommune v/Areal- og kulturvernabdelingen	Fylkeshuset	9815 Vadsø
Sámediggi - Sametinget	Ávjovárgeaidnu 50	9730 Karasjok
NVE Region Nord	Kongensgate 14-18	8514 Narvik
Statsbygg	Postboks 232 Sentrum	0103 Oslo
Statens vegvesen Region nord	Postboks 1403	8002 Bodø
Ymber AS	Bjørklýsvingen 3	9152 Sørkjosen
Finnmarkseiendommen	Postboks 133	9811 Vadsø
Studentsamskipnaden i Indre Finnmark v/Gáhkkorčorru barnehage	Hánnoluohkká 45	9520 Guovdageaidnu

2.2 Referat av innspill ved varsling

Fylkesmannen i Troms og Finnmark

Oppsummering av brev datert 14.02.2019:

Fylkesmannen gjentar intensjonen med planarbeidet. Bemerk at universell utforming må vektlegges i det videre planarbeidet. Sikker byggegrunn og eventuelt hensyn til støy fra klinikkdelen på boligdelene må ivaretas. Har ellers ingen andre merknader til planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Tiltaket har gode forutsetninger for tilgjengelighet for flest mulig, særlig for klinikkdelen. Det legges opp til universell utforming iht. kravene i teknisk forskrift. Støy dimensjoneres i byggesaken etter NS 8175 klasse C, det vil si normalkrav for de planlagte tiltak. Eiendommen er bebygget i dag, og all erfaring med eksisterende bebyggelse tilsier at eiendommen egner seg for utbygging.

Finnmark fylkeskommune

Oppsummering av brev datert 11.02.2019:

Det bemerkes at varslingen ikke opplyser om det har vært et oppstartsmøte med kommunen. Fylkeskommunen støtter at planen ikke faller inn under Forskrift om konsekvensutredning. Minner om at alle planforslag skal ha en planbeskrivelse. Grad av utnytting iht. TEK § 5 må føres på planen eller fastsettes i planens bestemmelser. Prinsippet for universell utforming må ligge til grunn for planleggingen. Kjenner ikke til automatisk freda kulturminner i det aktuelle området og har ingen særskilte merknader til detaljreguleringen.

Forslagsstillers kommentar:

Grad av utnytting vil påføres plankartet og gjentas i bestemmelsene.

Det legges opp til universell utforming iht. kravene i teknisk forskrift, med særlig fokus på utearealer og den offentlige klinikkdelen av tiltaket.

Sámediggi - Sametinget

Oppsummering av brev datert 24.01.2019:

Det vises til Sametingets planveileder for å sikre naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv. Planområdet er tidligere befart, og det er ikke påvist samiske kulturminner på den aktuelle eiendom. Minner om den generelle aktsomhetsplikten.

Forslagsstillers kommentar:

Sametingets veileder av 2010 er benyttet som kontrolldokument i planleggingen, og det er ikke avdekket noen vesentlige avvik fra planveilederen. Den generelle aktsomhetsplikten legges inn i bestemmelsene med foreslått formulering.

Statens vegvesen Region nord

Oppsummering av brev datert 23.01.2019:

Statens vegvesen opplyser at de ikke har merknader eller innspill til planarbeidet.

Finnmarkseiendommen

Oppsummering av brev datert 23.01.2019:

Finnmarkseiendommen/Finnmárkkuopmodat (FeFo) opplyser at de ikke har merknader eller innspill til planarbeidet, og at det ikke er nødvendig med ytterligere varslinger i saken.

Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse

3.1 Naturbasert sårbarhet

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad ¹
	Ja	Nei	
Ekstremvær www.met.no			
Sterk vind		x	
Store nedbørmengder		x	
Store snømengder		x	
Annet?			
Flomfare www.nve.no			
Flom i elver/bekker		x	
Springflo		x	
Historisk flomnivå ²		x	
Annet?			
Strålefare www.nrpa.no			
Radon		x	
Skredfare www.skrednett.no			
Jord- og leirskred		x	
Kvikkleireskred		x	
Løsmasseskred		x	
Snø- og isskred		x	
Steinras, steinsprang		x	
Historisk rasfare? ³		x	
Annet?			
Dårlig byggegrunn			
Setninger		x	
Utglidninger		x	
Annet?			
Skadedyr			
		x	
Annet?			
		x	

¹ I merknadsfeltet redegjøres bla for hvordan risikoen er håndtert i planen, eventuelt med referanse til aktuell planbestemmelse

² Kjenner man til at det har vært flom i området tidligere? Sjekk eksempelvis med lokalkjente

³ Kjenner man til at det har gått ras i området tidligere? Sjekk eksempelvis med lokalkjente

3.2 Virksomhetsbasert sårbarhet

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
Brann/eksplosjon			
Brannfare		x	
Eksplsjonsfare		x	
Forurensset vann			
Drikkevannskilde		x	
Badevann, fiskevann, elver		x	
Nedbørsfelt		x	
Grunnvannsnivået		x	
Annet?			
Forurensning – grunn ⁴			
Kjemikalieutslipp		x	
Annet?			
Forurensning – luft			
Støy ⁵		x	
Støv/partikler/røyk		x	
Lukt		x	
Annet?			
Lagringsplass farlige stoffer ⁶			
		x	
Skytefelt (militært/sivilt)			
Støy			
Annen fare		x	
Smittefare			
		x	
Strålefare/elektromagnetisk felt www.stralevernet.no			
Høyspentlinje		x	
Trafo		x	
Andre installasjoner?			
Fare i fht tidligere bruk			
Gruver, åpne sjakter, tipper?		x	
Militære anlegg ⁷		x	
Tidligere avfallsdeponi		x	
Annet?			

⁴ Nåværende/tidligere virksomhet på og ved området som kan ha forurensset grunnen. Vibrasjoner i grunnen?

⁵ http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/lover_regler/retningslinjer/2005/T-1442-Stoy-i-arealplanlegging.html?id=278741

⁶ Eksempelvis avfallsdeponi, industrianlegg, havner, bensinstasjoner, lagring av radioaktivt materiale

⁷ Eksempelvis fjellanlegg, piggtrådsperringer etc

3.3 Sårbarhet pga. infrastruktur

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
Forurensning			
Støy		X	
Støv/partikler		X	
Lukt		X	
Annet?			
Trafikkfare			
Trafikkulykker på vei		X	
Annet?			
Ulykker på nærliggende transportåre ⁸			
Vann/sjø		X	
Luft		X	
Vei		X	
Damanlegg		X	
Bru		X	
Annet?			
Strategisk sårbare enheter ⁹			
Sykehus/helseinstitusjon		X	
Sykehjem/omsorgsinstitusjon		X	
Skole/barnehage		X	
Flyplass		X	
Viktig vei		X	
Bussterminal		X	
Havn		X	
Vannverk/kraftverk		X	
Undervannsledninger/kabler		X	
Bru/Demning		X	
Sykehus/helseinstitusjon		X	
Annet?			

3.4 Annet

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
Kriminalitet			
Fare for kriminalitet		x	
Frykt for kriminalitet		x	

⁸ Vil utilsiktet/ukontrollert ulykke på nærliggende transportåre/infrastruktur utgjøre risiko for området?
Eksempelvis i fht transport av farlig gods? Ulykker i innflygingstrase, brudd på vannledning? ol

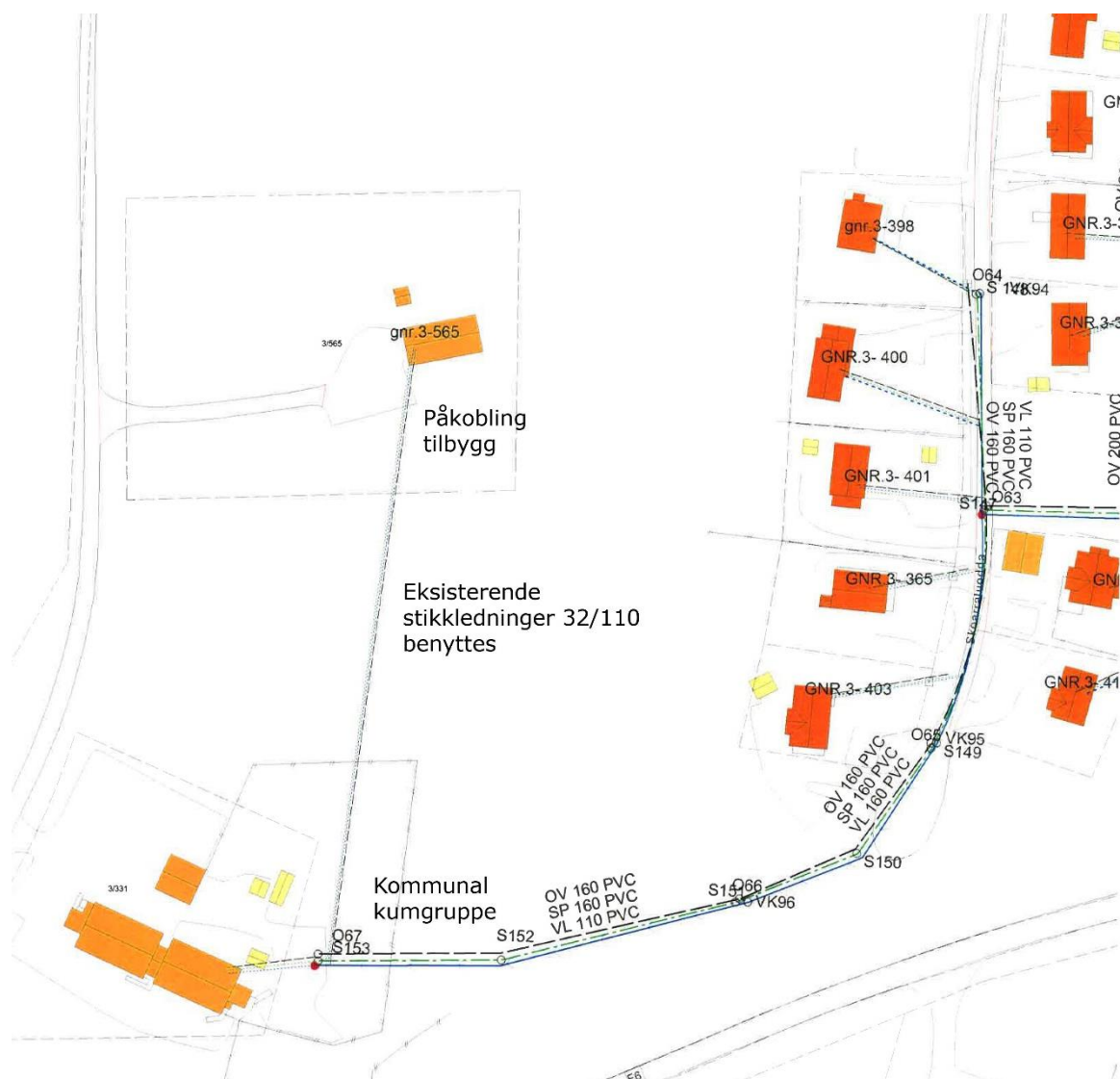
⁹ Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv - og derfor bør ha en grundig vurdering

Vedlegg 4: Forenklet VA-plan

VA-situasjonen for området er ansett som tilfredsstillende. Ledningene til eiendommen ble lagt i 1996-1997, og det er god kapasitet til kommunal kumgruppe. Stikkledninger til eiendommen forventes å ha standard 32/110 mm.

Det er ikke avdekket konkrete planer om endringer eller utvidelser av kommunale VAO-ledninger, for eksempel ny ledning i adkomstveg. På grunn av tiltakets beskjedne omfang baserer VA-løsningene seg på en videre bruk av eksisterende anlegg.

Vedlagte kart viser forventet VA-trasé for ny bebyggelse:



Vedlegg 5: Søknad om rammetillatelse (med vedlegg)

Innhold

1	Innledning.....	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Om forslagsstiller	4
2	Planområdet.....	5
2.1	Oversiktskart	5
2.2	Dagens bruk	5
2.3	Planstatus	6
2.4	Eiendomsforhold	7
3	Planforslaget.....	8
3.1	Planens dokumenter	8
3.2	Planavgrensning	8
3.3	Reguleringsformål	9
4	Konsekvensutredning	9
5	Virkninger av planforslaget	10
5.1	By- og stedsutvikling	10
5.2	Barn og unges interesser	10
5.3	Byggeskikk og estetikk	10
5.4	Demografiske forhold	12
5.5	Folkehelse.....	12
5.6	Friluftsliv.....	12
5.7	Landskap og natur	12
5.8	Lokalklima	13
5.9	Miljøvennlig energiforsyning	13
5.10	Naturressurser	13
5.11	Landbruk (inkl. jordbruk, skogbruk og reindrift).....	14
5.12	Risiko- og sårbarhet	14
5.13	Samiske interesser.....	14
5.14	Sosial infrastruktur	14
5.15	Teknisk infrastruktur	15
5.16	Trafikkforhold.....	15
5.17	Universell utforming	15
5.18	Verneverdier	15
5.19	Økonomi/gjennomføring	16

Innhold

1	Innledning.....	4
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Om forslagsstiller	4
2	Planområdet.....	5
2.1	Oversiktskart	5
2.2	Dagens bruk	5
2.3	Planstatus	6
2.4	Eiendomsforhold	7
3	Planforslaget.....	8
3.1	Planens dokumenter	8
3.2	Planavgrensning	8
3.3	Reguleringsformål	9
4	Konsekvensutredning	9
5	Virkninger av planforslaget	10
5.1	By- og stedsutvikling	10
5.2	Barn og unges interesser	10
5.3	Byggeskikk og estetikk	10
5.4	Demografiske forhold	12
5.5	Folkehelse.....	12
5.6	Friluftsliv.....	12
5.7	Landskap og natur	12
5.8	Lokalklima	13
5.9	Miljøvennlig energiforsyning	13
5.10	Naturressurser	13
5.11	Landbruk (inkl. jordbruk, skogbruk og reindrift).....	14
5.12	Risiko- og sårbarhet	14
5.13	Samiske interesser.....	14
5.14	Sosial infrastruktur	14
5.15	Teknisk infrastruktur	15
5.16	Trafikkforhold.....	15
5.17	Universell utforming	15
5.18	Verneverdier	15
5.19	Økonomi/gjennomføring	16

6	Planprosess og medvirkning.....	17
6.1	Om planprosessen	17
6.2	Oppsummering av innspillene ved varsling	17
7	Begrunnelse for valgte løsninger.....	18
	VEDLEGG.....	19
	Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte	20
	Vedlegg 2: Innspill.....	26
	Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse.....	28
	Vedlegg 4: Forenklet VA-plan	31
	Vedlegg 5: Søknad om rammetillatelse (med vedlegg).....	33

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Hensikten med planen er å endre planformålet på eiendom gnr/bnr. 3/565, Gáhkkořorru. Dagens planformål er kombinert formål kontor og friområde. Dette ønskes endret til bolig/forretning/tjenesteyting. Dette åpner for at eksisterende kontorbygg på eiendommen kan benyttes som kontor- og driftslokale for fysikalsk institutt, samtidig som at eksisterende bygningsmasse kan utvides med boligformål. Formålsendringen legger også opp til at eiendommen i fremtiden kan bebygges med annen tjenesteyting, for eksempel treningssenter og/eller annet besøksareal. Planen er av enkel karakter og av et relativt beskjedent omfang.

1.2 Om forslagsstiller

Tiltakshaver:

Sara Beate Eira Persson og John Martin Persson, hjemmelshavere for gnr/bnr. 3/565.

Konsulent:

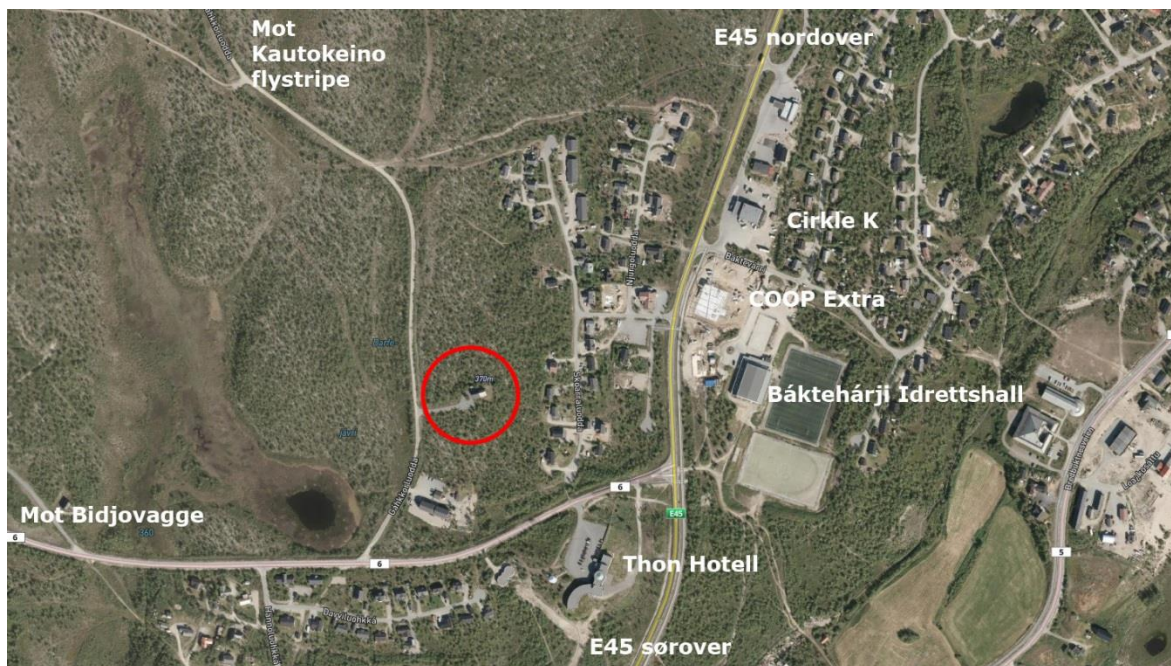
Haldde arkitekter AS v/sivilarkitekt MNAL Magnus Langli.

Foretaket er fagkyndig og har sentral godkjenning fra Direktoratet for byggkvalitet innenfor flere fagområder, deriblant Arkitektur i tiltaksklasse 3.

2 Planområdet

2.1 Oversiktskart

Planområdet er lokalisert øst for E45 sentralt i Kautokeino tettsted. Nærmeste bebyggelse er barnehage, boligbebyggelse og hotell. Planområdet er markert med rød sirkel:



2.2 Dagens bruk

Eiendommen er i dag bebygget med ett hovedbygg og ett mindre bygg. Bebyggelsen er kjent fra det tidligere var eid av NRK Finnmark, men fungerer i dag delvis som kontor- og driftsarealer for en privat fysikalsk klinikk. Det er gitt dispensasjon til at bygningen kan brukes som bolig. Bygningene på eiendommen har en særegen arkitektur med takflater helt ned. Her er et bilde av hovedbygget vinterstid:



2.4 Eiendomsforhold



Som figuren over viser ligger eiendommen omsluttet av kommunal eiendom på alle sider. Øst for området ligger 5 eneboligeiendommer. Sør for området ligger en eiendom festet av Studentsamskipnaden i Indre Finnmark som her driver Gáhkkorčorru barnehage.

Det er ikke avdekket noen hjemmelsforhold som har betydning for plansaken.

3 Planforslaget

3.1 Planens dokumenter

Planforslaget består av følgende dokumenter:

1. Plankart m/tegnforklaring datert 13.05.2019.
2. Bestemmelser datert 13.05.2019.
3. Planbeskrivelse datert 13.05.2019 med følgende vedlegg:

- Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte
- Vedlegg 2: Innspill
- Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse
- Vedlegg 4: Overordnet VA-plan
- Vedlegg 5: Søknad om rammetillatelse (med vedlegg)

Dokumentene er utarbeidet iht. SOSI-standard.

3.2 Planavgrensning

Planens avgrensning forholder seg til aktuelle eiendoms begrensning. Løsningen er valgt på bakgrunn av gjeldende plans omfang, den fremstår som en naturlig begrensning, og det er ikke medtatt et større område mot veg fordi man ikke ser for seg endring av kryssløsning mot adkomstveg som et resultat av dette tiltaket. Det fremstår også hensiktsmessig å beholde en enkel linje mot adkomstvegen og følgelig et oversiktlig grensesnitt mot en eventuell fremtidig kommunal vegplan.



3.3 Reguleringsformål

Eiendommen foreslås regulert til kombinert formål Bolig/næring/tjenesteyting. Dette formålet gir fleksibilitet for det ønskede innhold på eiendommen.

Det åpnes for bebyggelse med 2 etasjer og maksimal byggehøyde 10 meter, noe som samsvarer med bestemmelsene i tidligere reguleringsplan. Utnyttelsesgraden er foreslått til 15 %, noe som tilsvarer et maksimalt bebygd areal (BYA) på 1059,6 m². Utrekning for arealet baserer seg på teknisk forskrift hvor også påkrevet parkeringsareal skal inngå i sum bebygd areal. Det stilles krav om saltak med minimum 15 grader takvinkel, og hovedkledning i fasadene skal være tre. Det åpnes for innslag av andre materialer.

Det er gitt egne parkeringskrav for planområdet; 3 for enebolig, 1 for andre boenheter og 2 p-plasser per 100 m² bruksareal forretning eller tjenesteyting.

4

Konsekvensutredning

I samråd med Kautokeino kommune har forslagstiller vurdert at planen, med den informasjon som foreligger i dag, ikke faller inn under Forskrift om konsekvensutredning, da den ikke faller inn under forskriftens kapittel 2 og vurderes å ikke ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10.

5

Virkninger av planforslaget

5.1 By- og stedsutvikling

Eksisterende forhold:

Tiltaket er basert på en eiendom som allerede er bebygget og med tilgang på eksisterende teknisk infrastruktur.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Hovedmålsettingen er å kunne tilrettelegge eiendommen med privat fysioterapiklinikk og bolig. Utbygget med privat fysioterapiklinikk vil tiltaket kunne bidra til bedre helse, friskere innbyggere, mindre sykefravær og økt bolyst. Eiendommens og tiltakets størrelse er vurdert som stor nok til at den også kan utvikles i sammenheng med boligformål. Dette gir mulighet for sambruk av bygningsmasse, samtidig som ansatte gis kort vei til arbeidsplassen, og mindre behov for transport. På grunn av planens for øvrig beskjedne omfang anses den å ha liten innvirkning på generell planmessig stedsutvikling.

5.2 Barn og unges interesser

Eksisterende forhold:

Eiendommen anses som godt egnet for barn. Den er solrik, det er gode forhold for lek og aktivitet på eiendommen og det er ikke langt til nærmeste naturområde.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Tiltaket er av beskjeden karakter hva gjelder påvirkning for barn- og unge, det legges ikke opp til endringer som påvirker barn- og unges interesser i særlig grad. Etablering av nytt boligformål på eiendommen vil kunne øke tilkomsten for barn i området. Mulighetene for å etablere gode lekearealer internt på eiendommen anses som gode. På grunn av et forventet lavt personantall legges det ikke opp til spesielle krav til opparbeidelse av for eksempel offentlig lekeplass.

5.3 Byggeskikk og estetikk

Eksisterende forhold:

Eksisterende bygninger på eiendommen har en særegen arkitektur med takflater som går helt til bakken. Gjeldende reguleringsplan åpner for mønehøyde 10 meter. Eiendommen ligger på en høyde, men i god avstand fra annen bebyggelse. Det er liten grad av innsyn. Eiendommen er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og parkeringsplass, ellers få bygningsmessige tiltak utendørs.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det legges opp til en videreføring av eiendommens arkitektur på eiendommen, og planen understreker at nye bygninger må tilpasses eiendommens bebyggelse. Samtidig åpner planen for at nybygg kan etableres med en mer konvensjonell arkitektur. Dette gir et handlingsrom for å etablere annen arkitektur på eiendommen, heller enn å kopiere det som en gang var der, i tilfelle dagens bebyggelse ikke lenger finnes.

Planen fremmes som en kombinert plan- og byggesak, det vil si at rammesøknad med tegninger for ønsket tiltak fremmes samtidig, og vedtas i samme sak. Som det fremgår av de vedlagte rammesøknadstegningene er det i denne plan- og byggesaken lagt stor vekt på å videreføre eksisterende bebyggelse sin spesielle arkitektur.

Det legges opp til maksimalt 2 etasjer, saltak med minimum takvinkel på 10 grader og hovedkledning av tre med mulighet for innslag av andre materialer i fasadene.

Konkret stiller planens bestemmelser krav om at tiltak etter planen skal utformes slik at de bidrar positivt til sitt nærmiljø når det gjelder byggeskikk og estetikk. Ny bebyggelse må tilpasses eksisterende bygninger innenfor planområdet når det gjelder materialbruk, farge, volum, takform, fasadeutforming og detaljering.

Her er en perspektivtegning av den planlagte bebyggelsen på eiendommen, hvor eksisterende bygg, boligutvidelsen, den nye garasjen samt ny plassering for eksisterende badstu er vist:



Her er et nærmere perspektiv av det planlagte tilbygget, som viser at det tenkes tilpasset til eksisterende bygg på en god måte (eksisterende bygg ligger til venstre):



5.4 Demografiske forhold

Selv om det etter utbygging av boligformål (med eller uten utleiedel) vil bli noen faste beboere på eiendommen, kan det ikke sies at utbyggingen medfører til økt beboermasse i nevneverdig grad. Målsetningen med tiltaket er å kunne benytte bygningsmassen på en effektiv og hensiktsmessig måte av personer som allerede er bosatt i kommunen, og det forventes ingen demografisk økning av betydning.

5.5 Folkehelse

I et folkehelsemessig perspektiv har planen gode forutsetninger. Bebyggelsen rommer i dag privat fysioterapiklinikk med begrenset tilgang på areal. En av hovedmålsetningene med tiltaket er å gi økt tilgang på areal for den private fysioterapiklinikken. Eksisterende bygg på eiendommen ønskes benyttet til klinikk, og utbygges med boligformål ved siden av. Som nevnt i planbeskrivelsens innledende kapitler vil klinikken og klinikkleders mulighet for tett oppfølging kunne generere et godt tilbud til kommunens innbyggere, som på lang sikt gir bedre tilgang på helsetjenester, bedre helse, lavere sykefravær og økt sysselsetting. I et kortsiktig perspektiv vil det underveis i byggearbeidet kunne påkomme arbeider som medfører noe økt støy og trafikk for omgivelsene, men denne påvirkningen anses på grunn av tiltakets størrelse å være av beskjeden karakter.

5.6 Friluftsliv

Eksisterende forhold:

Tiltaket legger i dag liten begrensning på bruken av området, med unntatt av arealet som er direkte berørt av bygningsmasse.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Med unntak av at eiendommen vil få en noe høyere utnyttelsesgrad enn tidligere, forventes det ingen påvirkning av bruken av området i et friluftsperspektiv.

5.7 Landskap og natur

Eksisterende forhold:

Planområdet ligger på allerede bebygd areal. Det er ikke registrert kvikkleire, sprøbruddmateriale eller setninger i området, og det har ikke fremkommet grunn til å tro at området ikke er egnet for bygging. Eiendommen er vegetert. Skalaen på den eksisterende bebyggelse er godt harmonert mot sin plassering, og anses ikke å gi særlig negativ fjernvirkning. Det er ikke avdekket automatisk fredete kulturminner i området.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Ønsket tiltak baserer seg på en videreføring av eksisterende forhold. Det stilles krav om at ny bebyggelse harmonerer med eiendommen og omkringliggende bebyggelse. Det er ikke avdekket noen negative konsekvenser for landskap og natur som resultat av tiltaket.

5.8 Lokalklima

Eksisterende:

På grunn av sin plassering langt fra annen bebyggelse har tiltaket ingen påvirkning på andres sol- og skyggeforhold. Eiendommen er solrik med gode utearealer på sørsiden av eiendommen. Eiendommen vil være noe berammet av vind fra østlig retning.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

En god måte å etablere tilbygg til eksisterende bebyggelse vil være å utvide mot sør. Dette sammenfaller godt med eiendommens lokalklima, med økt skjerming mot nord og øst og en styrking av tomtens beste arealer mot sør.

5.9 Miljøvennlig energiforsyning

Eksisterende forhold:

Eksisterende bebyggelse oppvarmes av elektrisitet. Klimaet i kommunen er tørt innlandsklima, temperaturen er høy om sommeren og lav om vinteren.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planen legger opp til at man følger energikravene i gjeldende byggt teknisk forskrift for den nye bebyggelsen. Det kan ved utbygging på eget initiativ vurderes større investeringer og for eksempel benytte passivhus standard, bergvarme, luft-til-vann-varmepumpe eller solfangere/solceller, men de klimatiske forholdene har stor påvirkning på virkningsgraden av denne type teknologi. Varme fra grunnvann kan være utfordrende på grunn av sandmasser i grunnen som tetter igjen og hindrer gjennomstrømming.

5.10 Naturressurser

I forbindelse med ny bebyggelse vil det kun gjøres mindre naturinngrep i form av vegetasjonsrydding av grunnen, og på grunn av at tiltaket gjelder bygging i et allerede etablert byggeområde med omkringliggende bygninger i daglig bruk, vurderes det at påvirkningen av økosystemet vil være liten. Tiltaket anses å ha liten belastning for biologisk mangfold i området. Det er ikke registrert naturtyper definert som spesielt viktige for biologisk, landskapsmessig eller geologisk mangfold.

I nærområdet og kommunen generelt er det registrert flere fuglearter innenfor kategori «nær truet» og «sårbar», men det er ikke registrert rødlistede arter i umiddelbar nærhet av eiendommen. Det er gjennomført søk i Miljødirektoratets naturbasekart, kart.naturbase.no og Artskart 1.6, artskart.artsdatabanken.no.

I tråd med Naturmangfoldlovens (nml) § 8 vurderes de miljømessige prinsippene i nml §§ 8-14 i forhold til planforslaget å være oppfylt. Planen legger til rette for miljøforsvarlig bebyggelse og drift, og det vurderes at planen legger tilbørlig vekt på hensynet til viktige samfunnsinteresser og naturgrunnlaget for samisk kultur.

5.11 Landbruk (inkl. jordbruk, skogbruk og reindrift)

Eksisterende forhold:

Det hender at rein beiter i nærheten av eksisterende bygg på vest- og nordsiden av eiendommen i perioden januar/februar. Reinen kommer sjelden på sørsiden av tomta, sannsynligvis på grunn av annen bebyggelse og trafikken på Biedjovággiveien.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre noen endringer eller negative konsekvenser for reindrifta på grunn av tiltakets beskjedne omfang, og fordi man hovedsakelig velger å gjøre bygningsmessig utvidelse mot sør.

5.12 Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen har ikke avdekket noen særlige konsekvenser for dette tiltaket som påkrever nærmere utredninger eller sannsynlighetsvurderinger.

5.13 Samiske interesser

Tiltaket er vurdert mot Sametingets retningslinjer, og det er ikke avdekket at tiltaket vil gi noen vesentlige endringer av samisk kultur, reindrift, utmarksbruk, næringsutøvelse eller samfunnsliv ut over tilretteleggingen som selv inngår i planens intensjon.

5.14 Sosial infrastruktur

Tiltaket forventes å ha god tilgang på sosial infrastruktur. Som eksempler ligger legevaktsentralen 1,4 km unna, barneskole 1,5 km unna og sentrumskjernen av Kautokeino tettsted ligger cirka 1 km mot sør. Alle avstander målt langs veg, snarveier ikke medregnet.

5.15 Teknisk infrastruktur

Eksisterende:

VA-situasjonen for området er ansett som tilfredsstillende. Ledningene til eiendommen ble lagt i 1996-1997, og det er god kapasitet til kommunal kumgruppe. Stikkledninger til eiendommen forventes å ha standard 32/110 mm. Kommunal adkomstveg har ikke fast dekke, men fungerer. Det er etablert løsninger for renovasjon til eiendommen, det er godt med tilgjengelig areal for snørydding og snøopplag. Det er ikke offentlige lekeområder i umiddelbar nærhet, men de nærmest tiliggende boligområdene har lekearealer, og det er en privat lekeplass ved barnehagen, nærmeste nabo.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det er ikke avdekket konkrete planer om endringer eller utvidelser av kommunale VAO-ledninger, for eksempel ny ledning i adkomstveg. På grunn av tiltakets beskjedne omfang baserer VA-løsningene seg på en videre bruk av eksisterende anlegg, noe som støttes av Kautokeino kommunes vann- og avløpsavdeling.

Det anses ikke å være behov for etablering av lekeplass.

Det beregnes at snørydding har tilstrekkelig tilgjengelig areal til å kunne håndteres internt i planområdet uten at det defineres et dedikert område for snødeponi.

5.16 Trafikkforhold

Trafikken til planområdet er ikke stor, og den er begrenset til bestemte tidspunkter på dagen. Det beregnes kun en marginal økning av trafikken til området på grunn av kundetilkomst og nye beboere.

Ved eventuelle fremtidige endringer, særlig planleggingen nord for denne eiendommen, kan det bli noe mer trafikk til området. Bebyggelsen er derfor planlagt med tanke på å skjerme mot nord, og danne et skjermet uteareal mot sør.

Det legges også inn en byggegrense mot vegformålet, 15 meter fra eksisterende vegkant.

Det er romslig parkeringsplass på eiendommen, større enn kravet. Dette gir en trafiksikker situasjon på parkeringsplassen. Eksisterende adkomst tenkes beholdt og videreført. Det går flere ikke-regulerte snarveier gjennom de omkringliggende naturområdene som kan benyttes for gående og syklende.

5.17 Universell utforming

Det legges opp til at området skal planlegges på grunnlag av prinsipper for universell utforming, det vil si at alle tiltak innenfor planområdet skal utformes på en slik måte at de kan brukes av så mange som mulig på mest mulig like vilkår.

5.18 Verneverdier

Det er ikke avdekket automatisk fredede kulturminner eller andre verneverdier i området.

5.19 Økonomi/gjennomføring

Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav

Det er ikke sett behov for rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Tidsplan for gjennomføring

Planen fremmes som kombinert plan- og byggesak, det vil si at rammesøknad og reguleringsplan fremmes i samme sak. Byggestart for tiltaket er planlagt igangsatt straks igangsettingstillatelse for det planlagte tiltaket foreligger.

Utbyggingsavtale

Det er ikke varslet behov for utbyggingsavtale som resultat av tiltaket.

Kostnader tilknyttet egen bebyggelse og eiendom ivaretas av utbygger.

6

Planprosess og medvirkning

6.1 Om planprosessen

Planprosessen har hatt følgende milepæler:

11.09.2018 Planoppstartsmøte

16.01.2019 Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev til naboer og berørte parter.

18.01.2019 Oppstart av planarbeidet ble varslet i avisen Ságat.

I forbindelse med varsel om oppstart ble det registrert 5 innspill.

6.2 Oppsummering av innspillene ved varsling

Alle innspill er referert og gitt en individuell kommentar i vedlegg 2. Kort oppsummert fremstår det ønskede tiltaket som uproblematisk for kommunale og statlige myndigheter.

7

Begrunnelse for valgte løsninger

Denne reguleringsplanen er av beskjednen karakter, og anses å ha liten påvirkning på omkringliggende bebyggelse, natur, landskap, infrastruktur og demografi.

Hovedmålsettingen med tiltaket er å legge til rette for at en familie som allerede er bosatt i kommunen kan utnytte den eksisterende bebyggelsen på eiendommen på en hensiktsmessig og fornuftig måte, og videreutvikle den til en fremtidig bærekraftig drift som kombinerer næringsformål/tjenesteyting og boligformål.

Hovedintensjonen er å benytte eksisterende bebyggelse som driftslokale for privat fysioterapiklinikk og utvide denne med et tilbygg for boligformål. Det ønskes i tillegg bygget en garasje på eiendommen, og på lang sikt vurderes en eventuell utvidelse med et ekstra bygg på eiendommen dersom den private klinikken behøver ekstra samlet areal til opptrening, terapi, garderober etc.

Planen fremmes som en kombinert plan- og byggesak, det vil si at rammesøknad med tegninger for ønsket tiltak fremmes samtidig, og vedtas i samme sak. Som det fremgår av de vedlagte rammesøknadstegningene er det i denne plan- og byggesaken lagt stor vekt på å videreføre eksisterende bebyggelse sin spesielle arkitektur. Det nye tilbygget tar innover seg den særegne takformen og viderefører arkitekturen fullstendig. Dette er et modig grep, samtidig som den planlagte arkitekturen er god, - den formidler lavmælte volumer som hensyntar sin naturgitte beliggenhet, har god materialbruk og en optimalisert plassering med tanke på solforhold og skjerming fra både nordavær og eventuell fremtidig bebyggelse nord for planområdet.

Planen legger likevel ikke totale begrensninger til denne type arkitektur, det gis også et handlingsrom for å kunne etablere en annen arkitektur dersom man av fremtidige grunner må se på eiendommen med nye øyne. For nybygg legges det i hovedsak opp til bygging med saltak, maksimalt 2 etasjer og kledning av tre med mulighet for innslag av andre fasadematerialer. Planbestemmelser oppfattes ofte strenge, og det er viktig å påpeke at intensjonen med planen er å åpne for god arkitektur, heller enn å begrense. Arkitektur i samisk kjerneområde kjennetegnes ikke ved symmetri og formlikhet, og tolkningen av bestemmelsene i plangrunnlaget bør gjenspeile en større fleksibilitet enn det som er vanlig i mer konsentrerte byer og tettsteder.

VEDLEGG

Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte

Vedlegg 2: Innspill

2.1 Parter som er varslet (de med innspill er markert med rødt)

Mottaker	Adresse	Postnummer/-sted
Fylkesmannen i Troms og Finnmark v/Miljøvernavdelingen	Statens hus	9815 Vadsø
Finnmark fylkeskommune v/Areal- og kulturvernabdelingen	Fylkeshuset	9815 Vadsø
Sámediggi - Sametinget	Ávjovárgeaidnu 50	9730 Karasjok
NVE Region Nord	Kongensgate 14-18	8514 Narvik
Statsbygg	Postboks 232 Sentrum	0103 Oslo
Statens vegvesen Region nord	Postboks 1403	8002 Bodø
Ymber AS	Bjørklýsvingen 3	9152 Sørkjosen
Finnmarkseiendommen	Postboks 133	9811 Vadsø
Studentsamskipnaden i Indre Finnmark v/Gáhkkorčorru barnehage	Hánnoluohkká 45	9520 Guovdageaidnu

2.2 Referat av innspill ved varsling

Fylkesmannen i Troms og Finnmark

Oppsummering av brev datert 14.02.2019:

Fylkesmannen gjentar intensjonen med planarbeidet. Bemerk at universell utforming må vektlegges i det videre planarbeidet. Sikker byggegrunn og eventuelt hensyn til støy fra klinikkdelen på boligdelene må ivaretas. Har ellers ingen andre merknader til planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Tiltaket har gode forutsetninger for tilgjengelighet for flest mulig, særlig for klinikkdelen. Det legges opp til universell utforming iht. kravene i teknisk forskrift. Støy dimensjoneres i byggesaken etter NS 8175 klasse C, det vil si normalkrav for de planlagte tiltak. Eiendommen er bebygget i dag, og all erfaring med eksisterende bebyggelse tilsier at eiendommen egner seg for utbygging.

Finnmark fylkeskommune

Oppsummering av brev datert 11.02.2019:

Det bemerkes at varslingen ikke opplyser om det har vært et oppstartsmøte med kommunen. Fylkeskommunen støtter at planen ikke faller inn under Forskrift om konsekvensutredning. Minner om at alle planforslag skal ha en planbeskrivelse. Grad av utnytting iht. TEK § 5 må føres på planen eller fastsettes i planens bestemmelser. Prinsippet for universell utforming må ligge til grunn for planleggingen. Kjenner ikke til automatisk freda kulturminner i det aktuelle området og har ingen særskilte merknader til detaljreguleringen.

Forslagsstillers kommentar:

Grad av utnytting vil påføres plankartet og gjentas i bestemmelsene.

Det legges opp til universell utforming iht. kravene i teknisk forskrift, med særlig fokus på utearealer og den offentlige klinikkdelen av tiltaket.

Sámediggi - Sametinget

Oppsummering av brev datert 24.01.2019:

Det vises til Sametingets planveileder for å sikre naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv. Planområdet er tidligere befart, og det er ikke påvist samiske kulturminner på den aktuelle eiendom. Minner om den generelle aktsomhetsplikten.

Forslagsstillers kommentar:

Sametingets veileder av 2010 er benyttet som kontrolldokument i planleggingen, og det er ikke avdekket noen vesentlige avvik fra planveilederen. Den generelle aktsomhetsplikten legges inn i bestemmelsene med foreslått formulering.

Statens vegvesen Region nord

Oppsummering av brev datert 23.01.2019:

Statens vegvesen opplyser at de ikke har merknader eller innspill til planarbeidet.

Finnmarkseiendommen

Oppsummering av brev datert 23.01.2019:

Finnmarkseiendommen/Finnmárkkuopmodat (FeFo) opplyser at de ikke har merknader eller innspill til planarbeidet, og at det ikke er nødvendig med ytterligere varslinger i saken.

Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse

3.1 Naturbasert sårbarhet

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad ¹
	Ja	Nei	
Ekstremvær www.met.no			
Sterk vind		x	
Store nedbørmengder		x	
Store snømengder		x	
Annet?			
Flomfare www.nve.no			
Flom i elver/bekker		x	
Springflo		x	
Historisk flomnivå ²		x	
Annet?			
Strålefare www.nrpa.no			
Radon		x	
Skredfare www.skrednett.no			
Jord- og leirskred		x	
Kvikkleireskred		x	
Løsmasseskred		x	
Snø- og isskred		x	
Steinras, steinsprang		x	
Historisk rasfare? ³		x	
Annet?			
Dårlig byggegrunn			
Setninger		x	
Utglidninger		x	
Annet?			
Skadedyr			
		x	
Annet?			
		x	

¹ I merknadsfeltet redegjøres bla for hvordan risikoen er håndtert i planen, eventuelt med referanse til aktuell planbestemmelse

² Kjenner man til at det har vært flom i området tidligere? Sjekk eksempelvis med lokalkjente

³ Kjenner man til at det har gått ras i området tidligere? Sjekk eksempelvis med lokalkjente

3.2 Virksomhetsbasert sårbarhet

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
Brann/eksplosjon			
Brannfare		x	
Eksplsjonsfare		x	
Forurensset vann			
Drikkevannskilde		x	
Badevann, fiskevann, elver		x	
Nedbørsfelt		x	
Grunnvannsnivået		x	
Annet?			
Forurensning – grunn ⁴			
Kjemikalieutslipp		x	
Annet?			
Forurensning – luft			
Støy ⁵		x	
Støv/partikler/røyk		x	
Lukt		x	
Annet?			
Lagringsplass farlige stoffer ⁶			
		x	
Skytefelt (militært/sivilt)			
Støy			
Annen fare		x	
Smittefare			
		x	
Strålefare/elektromagnetisk felt www.stralevernet.no			
Høyspentlinje		x	
Trafo		x	
Andre installasjoner?			
Fare i fht tidligere bruk			
Gruver, åpne sjakter, tipper?		x	
Militære anlegg ⁷		x	
Tidligere avfallsdeponi		x	
Annet?			

⁴ Nåværende/tidligere virksomhet på og ved området som kan ha forurensset grunnen. Vibrasjoner i grunnen?

⁵ http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/lover_regler/retningslinjer/2005/T-1442-Stoy-i-arealplanlegging.html?id=278741

⁶ Eksempelvis avfallsdeponi, industrianlegg, havner, bensinstasjoner, lagring av radioaktivt materiale

⁷ Eksempelvis fjellanlegg, piggtrådsperringer etc

3.3 Sårbarhet pga. infrastruktur

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
Forurensning			
Støy		X	
Støv/partikler		X	
Lukt		X	
Annet?			
Trafikkfare			
Trafikkulykker på vei		X	
Annet?			
Ulykker på nærliggende transportåre ⁸			
Vann/sjø		X	
Luft		X	
Vei		X	
Damanlegg		X	
Bru		X	
Annet?			
Strategisk sårbare enheter ⁹			
Sykehus/helseinstitusjon		X	
Sykehjem/omsorgsinstitusjon		X	
Skole/barnehage		X	
Flyplass		X	
Viktig vei		X	
Bussterminal		X	
Havn		X	
Vannverk/kraftverk		X	
Undervannsledninger/kabler		X	
Bru/Demning		X	
Sykehus/helseinstitusjon		X	
Annet?			

3.4 Annet

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
Kriminalitet			
Fare for kriminalitet		x	
Frykt for kriminalitet		x	

⁸ Vil utilsiktet/ukontrollert ulykke på nærliggende transportåre/infrastruktur utgjøre risiko for området?
Eksempelvis i fht transport av farlig gods? Ulykker i innflygingstrase, brudd på vannledning? ol

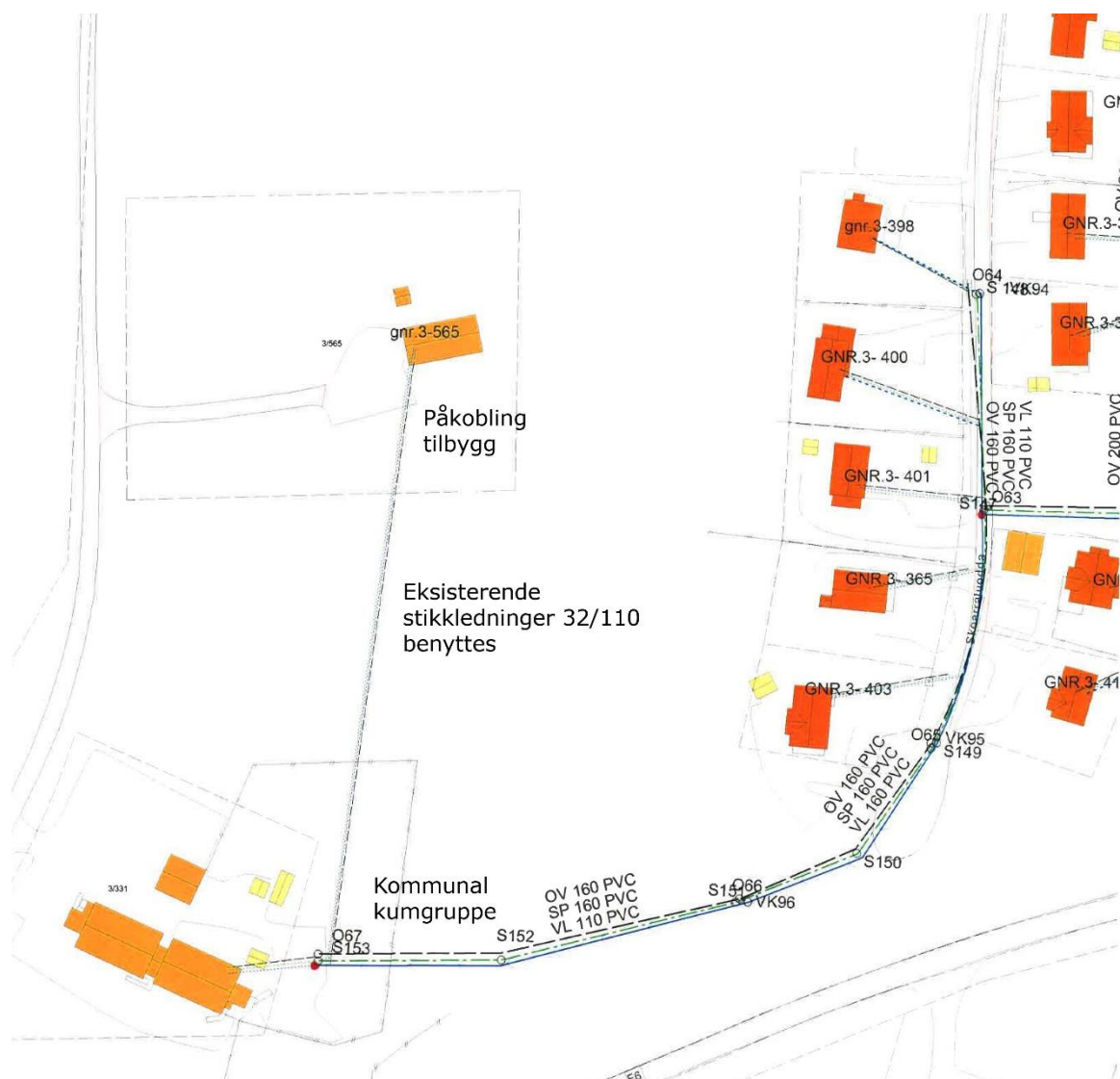
⁹ Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv - og derfor bør ha en grundig vurdering

Vedlegg 4: Forenklet VA-plan

VA-situasjonen for området er ansett som tilfredsstillende. Ledningene til eiendommen ble lagt i 1996-1997, og det er god kapasitet til kommunal kumgruppe. Stikkledninger til eiendommen forventes å ha standard 32/110 mm.

Det er ikke avdekket konkrete planer om endringer eller utvidelser av kommunale VAO-ledninger, for eksempel ny ledning i adkomstveg. På grunn av tiltakets beskjedne omfang baserer VA-løsningene seg på en videre bruk av eksisterende anlegg.

Vedlagte kart viser forventet VA-trasé for ny bebyggelse:



Vedlegg 5: Søknad om rammetillatelse (med vedlegg)

6	Planprosess og medvirkning.....	17
6.1	Om planprosessen	17
6.2	Oppsummering av innspillene ved varsling	17
7	Begrunnelse for valgte løsninger.....	18
	VEDLEGG.....	19
	Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte	20
	Vedlegg 2: Innspill.....	26
	Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse.....	28
	Vedlegg 4: Forenklet VA-plan	31
	Vedlegg 5: Søknad om rammetillatelse (med vedlegg).....	33

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Hensikten med planen er å endre planformålet på eiendom gnr/bnr. 3/565, Gáhkkořorru. Dagens planformål er kombinert formål kontor og friområde. Dette ønskes endret til bolig/forretning/tjenesteyting. Dette åpner for at eksisterende kontorbygg på eiendommen kan benyttes som kontor- og driftslokale for fysikalsk institutt, samtidig som at eksisterende bygningsmasse kan utvides med boligformål. Formålsendringen legger også opp til at eiendommen i fremtiden kan bebygges med annen tjenesteyting, for eksempel treningssenter og/eller annet besøksareal. Planen er av enkel karakter og av et relativt beskjedent omfang.

1.2 Om forslagsstiller

Tiltakshaver:

Sara Beate Eira Persson og John Martin Persson, hjemmelshavere for gnr/bnr. 3/565.

Konsulent:

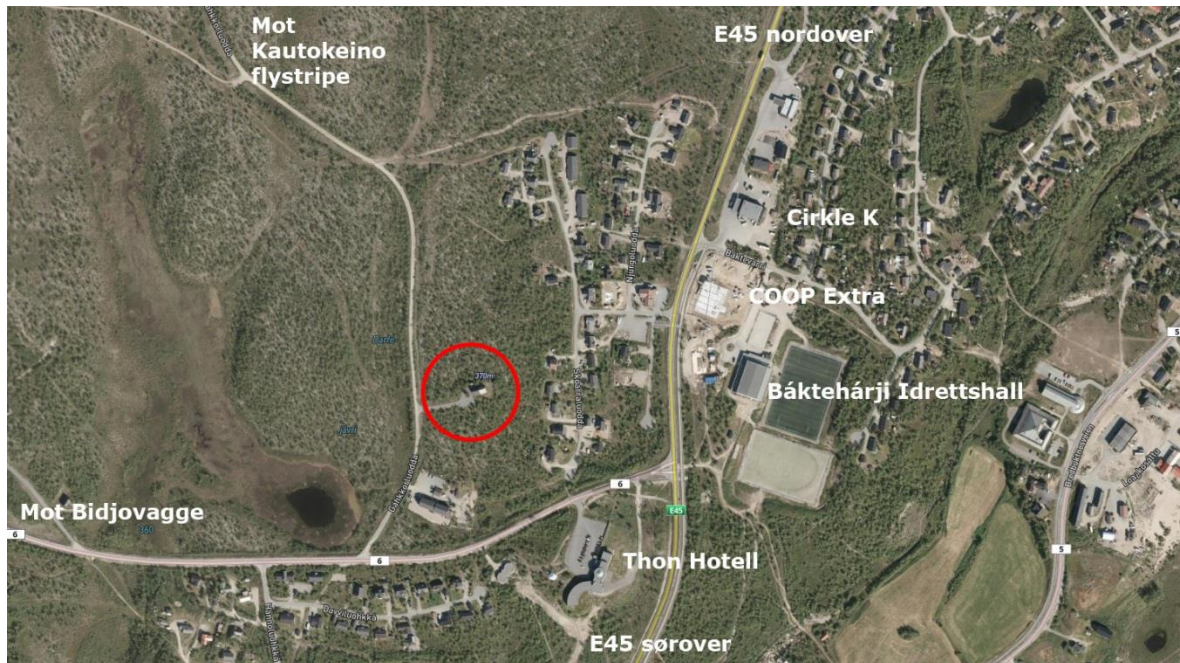
Haldde arkitekter AS v/sivilarkitekt MNAL Magnus Langli.

Foretaket er fagkyndig og har sentral godkjenning fra Direktoratet for byggkvalitet innenfor flere fagområder, deriblant Arkitektur i tiltaksklasse 3.

2 Planområdet

2.1 Oversiktskart

Planområdet er lokalisert øst for E45 sentralt i Kautokeino tettsted. Nærmeste bebyggelse er barnehage, boligbebyggelse og hotell. Planområdet er markert med rød sirkel:



2.2 Dagens bruk

Eiendommen er i dag bebygget med ett hovedbygg og ett mindre bygg. Bebyggelsen er kjent fra det tidligere var eid av NRK Finnmark, men fungerer i dag delvis som kontor- og driftsarealer for en privat fysikalsk klinikk. Det er gitt dispensasjon til at bygningen kan brukes som bolig. Bygningene på eiendommen har en særegen arkitektur med takflater helt ned. Her er et bilde av hovedbygget vinterstid:



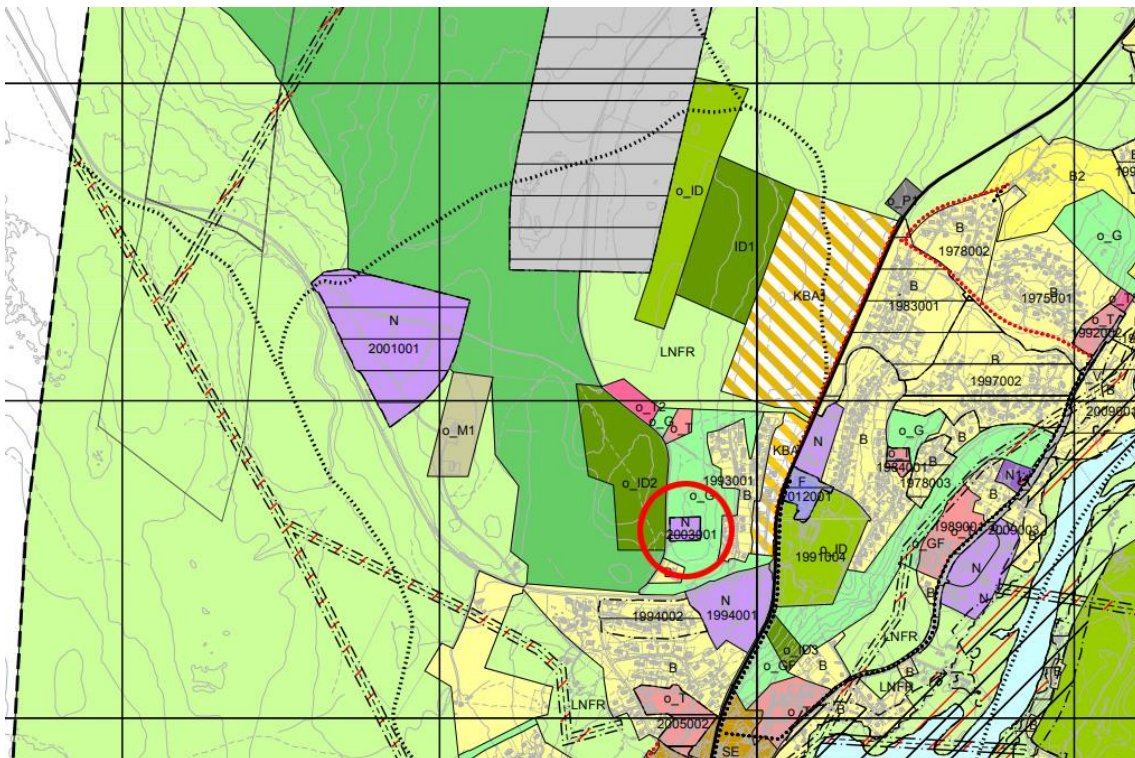
2.3 Planstatus

Eiendommen er omfattet av en egen reguleringsplan, «Detaljregulering for del av Gáhkkorčorru, gnr/bnr. 3/565», planident 2003-001. Formålet er i dag kontor og friområde, hvor selve bebyggelsen er regulert til kontor og resten av eiendommen er friområde. Planen gir bestemmelser for etablering av privat adkomstveg, snuplass og parkering, som i dag er opparbeidet. Dispensasjon til bruk av bygningen som bolig er gitt på vilkår om endring av planen gjennom denne nye plansaken.

Planen ligger for seg selv og er på alle sider omsluttet av formål Grønnstruktur (o_G) i overordnet plan. På motsatt side av kommunal veg Gáhkurluodda er det avsatt et område til Idrettsformål (o_ID2). Dette området er ikke bebygget.

Kautokeino kommune skal gå i dag med å regulere områder nord for eiendommen til Sámi joatkkaskuvllaid og Beaivváš Sámi Našunálateáhter. Det er også planer om økt aktivitet ved Kautokeino flystripe i fremtiden.

Figuren viser aktuelle plan markert med rød sirkel:



2.4 Eiendomsforhold



Som figuren over viser ligger eiendommen omsluttet av kommunal eiendom på alle sider. Øst for området ligger 5 eneboligeiendommer. Sør for området ligger en eiendom festet av Studentsamskipnaden i Indre Finnmark som her driver Gáhkkočorru barnehage.

Det er ikke avdekket noen hjemmelsforhold som har betydning for plansaken.

3 Planforslaget

3.1 Planens dokumenter

Planforslaget består av følgende dokumenter:

1. Plankart m/tegnforklaring datert 13.05.2019.
2. Bestemmelser datert 13.05.2019.
3. Planbeskrivelse datert 13.05.2019 med følgende vedlegg:

- Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte
- Vedlegg 2: Innspill
- Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse
- Vedlegg 4: Overordnet VA-plan
- Vedlegg 5: Søknad om rammetillatelse (med vedlegg)

Dokumentene er utarbeidet iht. SOSI-standard.

3.2 Planavgrensning

Planens avgrensning forholder seg til aktuelle eiendoms begrensning. Løsningen er valgt på bakgrunn av gjeldende plans omfang, den fremstår som en naturlig begrensning, og det er ikke medtatt et større område mot veg fordi man ikke ser for seg endring av kryssløsning mot adkomstveg som et resultat av dette tiltaket. Det fremstår også hensiktsmessig å beholde en enkel linje mot adkomstvegen og følgelig et oversiktlig grensesnitt mot en eventuell fremtidig kommunal vegplan.



3.3 Reguleringsformål

Eiendommen foreslås regulert til kombinert formål Bolig/næring/tjenesteyting. Dette formålet gir fleksibilitet for det ønskede innhold på eiendommen.

Det åpnes for bebyggelse med 2 etasjer og maksimal byggehøyde 10 meter, noe som samsvarer med bestemmelsene i tidligere reguleringsplan. Utnyttelsesgraden er foreslått til 15 %, noe som tilsvarer et maksimalt bebygd areal (BYA) på 1059,6 m². Utrekning for arealet baserer seg på teknisk forskrift hvor også påkrevet parkeringsareal skal inngå i sum bebygd areal. Det stilles krav om saltak med minimum 15 grader takvinkel, og hovedkledning i fasadene skal være tre. Det åpnes for innslag av andre materialer.

Det er gitt egne parkeringskrav for planområdet; 3 for enebolig, 1 for andre boenheter og 2 p-plasser per 100 m² bruksareal forretning eller tjenesteyting.

4

Konsekvensutredning

I samråd med Kautokeino kommune har forslagstiller vurdert at planen, med den informasjon som foreligger i dag, ikke faller inn under Forskrift om konsekvensutredning, da den ikke faller inn under forskriftens kapittel 2 og vurderes å ikke ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10.

5

Virkninger av planforslaget

5.1 By- og stedsutvikling

Eksisterende forhold:

Tiltaket er basert på en eiendom som allerede er bebygget og med tilgang på eksisterende teknisk infrastruktur.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Hovedmålsettingen er å kunne tilrettelegge eiendommen med privat fysioterapiklinikk og bolig. Utbygget med privat fysioterapiklinikk vil tiltaket kunne bidra til bedre helse, friskere innbyggere, mindre sykefravær og økt bolyst. Eiendommens og tiltakets størrelse er vurdert som stor nok til at den også kan utvikles i sammenheng med boligformål. Dette gir mulighet for sambruk av bygningsmasse, samtidig som ansatte gis kort vei til arbeidsplassen, og mindre behov for transport. På grunn av planens for øvrig beskjedne omfang anses den å ha liten innvirkning på generell planmessig stedsutvikling.

5.2 Barn og unges interesser

Eksisterende forhold:

Eiendommen anses som godt egnet for barn. Den er solrik, det er gode forhold for lek og aktivitet på eiendommen og det er ikke langt til nærmeste naturområde.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Tiltaket er av beskjeden karakter hva gjelder påvirkning for barn- og unge, det legges ikke opp til endringer som påvirker barn- og unges interesser i særlig grad. Etablering av nytt boligformål på eiendommen vil kunne øke tilkomsten for barn i området. Mulighetene for å etablere gode lekearealer internt på eiendommen anses som gode. På grunn av et forventet lavt personantall legges det ikke opp til spesielle krav til opparbeidelse av for eksempel offentlig lekeplass.

5.3 Byggeskikk og estetikk

Eksisterende forhold:

Eksisterende bygninger på eiendommen har en særegen arkitektur med takflater som går helt til bakken. Gjeldende reguleringsplan åpner for mønehøyde 10 meter. Eiendommen ligger på en høyde, men i god avstand fra annen bebyggelse. Det er liten grad av innsyn. Eiendommen er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og parkeringsplass, ellers få bygningsmessige tiltak utendørs.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det legges opp til en videreføring av eiendommens arkitektur på eiendommen, og planen understreker at nye bygninger må tilpasses eiendommens bebyggelse. Samtidig åpner planen for at nybygg kan etableres med en mer konvensjonell arkitektur. Dette gir et handlingsrom for å etablere annen arkitektur på eiendommen, heller enn å kopiere det som en gang var der, i tilfelle dagens bebyggelse ikke lenger finnes.

Planen fremmes som en kombinert plan- og byggesak, det vil si at rammesøknad med tegninger for ønsket tiltak fremmes samtidig, og vedtas i samme sak. Som det fremgår av de vedlagte rammesøknadstegningene er det i denne plan- og byggesaken lagt stor vekt på å videreføre eksisterende bebyggelse sin spesielle arkitektur.

Det legges opp til maksimalt 2 etasjer, saltak med minimum takvinkel på 10 grader og hovedkledning av tre med mulighet for innslag av andre materialer i fasadene.

Konkret stiller planens bestemmelser krav om at tiltak etter planen skal utformes slik at de bidrar positivt til sitt nærmiljø når det gjelder byggeskikk og estetikk. Ny bebyggelse må tilpasses eksisterende bygninger innenfor planområdet når det gjelder materialbruk, farge, volum, takform, fasadeutforming og detaljering.

Her er en perspektivtegning av den planlagte bebyggelsen på eiendommen, hvor eksisterende bygg, boligutvidelsen, den nye garasjen samt ny plassering for eksisterende badstu er vist:



Her er et nærmere perspektiv av det planlagte tilbygget, som viser at det tenkes tilpasset til eksisterende bygg på en god måte (eksisterende bygg ligger til venstre):



5.4 Demografiske forhold

Selv om det etter utbygging av boligformål (med eller uten utleiedel) vil bli noen faste beboere på eiendommen, kan det ikke sies at utbyggingen medfører til økt beboermasse i nevneverdig grad. Målsetningen med tiltaket er å kunne benytte bygningsmassen på en effektiv og hensiktsmessig måte av personer som allerede er bosatt i kommunen, og det forventes ingen demografisk økning av betydning.

5.5 Folkehelse

I et folkehelsemessig perspektiv har planen gode forutsetninger. Bebyggelsen rommer i dag privat fysioterapiklinikk med begrenset tilgang på areal. En av hovedmålsetningene med tiltaket er å gi økt tilgang på areal for den private fysioterapiklinikken. Eksisterende bygg på eiendommen ønskes benyttet til klinikk, og utbygges med boligformål ved siden av. Som nevnt i planbeskrivelsens innledende kapitler vil klinikken og klinikkleders mulighet for tett oppfølging kunne generere et godt tilbud til kommunens innbyggere, som på lang sikt gir bedre tilgang på helsetjenester, bedre helse, lavere sykefravær og økt sysselsetting. I et kortsiktig perspektiv vil det underveis i byggearbeidet kunne påkomme arbeider som medfører noe økt støy og trafikk for omgivelsene, men denne påvirkningen anses på grunn av tiltakets størrelse å være av beskjeden karakter.

5.6 Friluftsliv

Eksisterende forhold:

Tiltaket legger i dag liten begrensning på bruken av området, med unntatt av arealet som er direkte berørt av bygningsmasse.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Med unntak av at eiendommen vil få en noe høyere utnyttelsesgrad enn tidligere, forventes det ingen påvirkning av bruken av området i et friluftsperspektiv.

5.7 Landskap og natur

Eksisterende forhold:

Planområdet ligger på allerede bebygd areal. Det er ikke registrert kvikkleire, sprøbruddmateriale eller setninger i området, og det har ikke fremkommet grunn til å tro at området ikke er egnet for bygging. Eiendommen er vegetert. Skalaen på den eksisterende bebyggelse er godt harmonert mot sin plassering, og anses ikke å gi særlig negativ fjernvirkning. Det er ikke avdekket automatisk fredete kulturminner i området.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Ønsket tiltak baserer seg på en videreføring av eksisterende forhold. Det stilles krav om at ny bebyggelse harmonerer med eiendommen og omkringliggende bebyggelse. Det er ikke avdekket noen negative konsekvenser for landskap og natur som resultat av tiltaket.

5.8 Lokalklima

Eksisterende:

På grunn av sin plassering langt fra annen bebyggelse har tiltaket ingen påvirkning på andres sol- og skyggeforhold. Eiendommen er solrik med gode utearealer på sørsiden av eiendommen. Eiendommen vil være noe berammet av vind fra østlig retning.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

En god måte å etablere tilbygg til eksisterende bebyggelse vil være å utvide mot sør. Dette sammenfaller godt med eiendommens lokalklima, med økt skjerming mot nord og øst og en styrking av tomtens beste arealer mot sør.

5.9 Miljøvennlig energiforsyning

Eksisterende forhold:

Eksisterende bebyggelse oppvarmes av elektrisitet. Klimaet i kommunen er tørt innlandsklima, temperaturen er høy om sommeren og lav om vinteren.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planen legger opp til at man følger energikravene i gjeldende byggt teknisk forskrift for den nye bebyggelsen. Det kan ved utbygging på eget initiativ vurderes større investeringer og for eksempel benytte passivhus standard, bergvarme, luft-til-vann-varmepumpe eller solfangere/solceller, men de klimatiske forholdene har stor påvirkning på virkningsgraden av denne type teknologi. Varme fra grunnvann kan være utfordrende på grunn av sandmasser i grunnen som tetter igjen og hindrer gjennomstrømming.

5.10 Naturressurser

I forbindelse med ny bebyggelse vil det kun gjøres mindre naturinngrep i form av vegetasjonsrydding av grunnen, og på grunn av at tiltaket gjelder bygging i et allerede etablert byggeområde med omkringliggende bygninger i daglig bruk, vurderes det at påvirkningen av økosystemet vil være liten. Tiltaket anses å ha liten belastning for biologisk mangfold i området. Det er ikke registrert naturtyper definert som spesielt viktige for biologisk, landskapsmessig eller geologisk mangfold.

I nærområdet og kommunen generelt er det registrert flere fuglearter innenfor kategori «nær truet» og «sårbar», men det er ikke registrert rødlistede arter i umiddelbar nærhet av eiendommen. Det er gjennomført søk i Miljødirektoratets naturbasekart, kart.naturbase.no og Artskart 1.6, artskart.artsdatabanken.no.

I tråd med Naturmangfoldlovens (nml) § 8 vurderes de miljømessige prinsippene i nml §§ 8-14 i forhold til planforslaget å være oppfylt. Planen legger til rette for miljøforsvarlig bebyggelse og drift, og det vurderes at planen legger tilbørlig vekt på hensynet til viktige samfunnsinteresser og naturgrunnlaget for samisk kultur.

5.11 Landbruk (inkl. jordbruk, skogbruk og reindrift)

Eksisterende forhold:

Det hender at rein beiter i nærheten av eksisterende bygg på vest- og nordsiden av eiendommen i perioden januar/februar. Reinen kommer sjelden på sørsiden av tomta, sannsynligvis på grunn av annen bebyggelse og trafikken på Biedjovággiveien.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre noen endringer eller negative konsekvenser for reindrifta på grunn av tiltakets beskjedne omfang, og fordi man hovedsakelig velger å gjøre bygningsmessig utvidelse mot sør.

5.12 Risiko- og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen har ikke avdekket noen særlige konsekvenser for dette tiltaket som påkrever nærmere utredninger eller sannsynlighetsvurderinger.

5.13 Samiske interesser

Tiltaket er vurdert mot Sametingets retningslinjer, og det er ikke avdekket at tiltaket vil gi noen vesentlige endringer av samisk kultur, reindrift, utmarksbruk, næringsutøvelse eller samfunnsliv ut over tilretteleggingen som selv inngår i planens intensjon.

5.14 Sosial infrastruktur

Tiltaket forventes å ha god tilgang på sosial infrastruktur. Som eksempler ligger legevaktsentralen 1,4 km unna, barneskole 1,5 km unna og sentrumskjernen av Kautokeino tettsted ligger cirka 1 km mot sør. Alle avstander målt langs veg, snarveier ikke medregnet.

5.15 Teknisk infrastruktur

Eksisterende:

VA-situasjonen for området er ansett som tilfredsstillende. Ledningene til eiendommen ble lagt i 1996-1997, og det er god kapasitet til kommunal kumgruppe. Stikkledninger til eiendommen forventes å ha standard 32/110 mm. Kommunal adkomstveg har ikke fast dekke, men fungerer. Det er etablert løsninger for renovasjon til eiendommen, det er godt med tilgjengelig areal for snørydding og snøopplag. Det er ikke offentlige lekeområder i umiddelbar nærhet, men de nærmest tiliggende boligområdene har lekearealer, og det er en privat lekeplass ved barnehagen, nærmeste nabo.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det er ikke avdekket konkrete planer om endringer eller utvidelser av kommunale VAO-ledninger, for eksempel ny ledning i adkomstveg. På grunn av tiltakets beskjedne omfang baserer VA-løsningene seg på en videre bruk av eksisterende anlegg, noe som støttes av Kautokeino kommunes vann- og avløpsavdeling.

Det anses ikke å være behov for etablering av lekeplass.

Det beregnes at snørydding har tilstrekkelig tilgjengelig areal til å kunne håndteres internt i planområdet uten at det defineres et dedikert område for snødeponi.

5.16 Trafikkforhold

Trafikken til planområdet er ikke stor, og den er begrenset til bestemte tidspunkter på dagen. Det beregnes kun en marginal økning av trafikken til området på grunn av kundetilkomst og nye beboere.

Ved eventuelle fremtidige endringer, særlig planleggingen nord for denne eiendommen, kan det bli noe mer trafikk til området. Bebyggelsen er derfor planlagt med tanke på å skjerme mot nord, og danne et skjermet uteareal mot sør.

Det legges også inn en byggegrense mot vegformålet, 15 meter fra eksisterende vegkant.

Det er romslig parkeringsplass på eiendommen, større enn kravet. Dette gir en trafiksikker situasjon på parkeringsplassen. Eksisterende adkomst tenkes beholdt og videreført. Det går flere ikke-regulerte snarveier gjennom de omkringliggende naturområdene som kan benyttes for gående og syklende.

5.17 Universell utforming

Det legges opp til at området skal planlegges på grunnlag av prinsipper for universell utforming, det vil si at alle tiltak innenfor planområdet skal utformes på en slik måte at de kan brukes av så mange som mulig på mest mulig like vilkår.

5.18 Verneverdier

Det er ikke avdekket automatisk fredede kulturminner eller andre verneverdier i området.

5.19 Økonomi/gjennomføring

Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav

Det er ikke sett behov for rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Tidsplan for gjennomføring

Planen fremmes som kombinert plan- og byggesak, det vil si at rammesøknad og reguleringsplan fremmes i samme sak. Byggestart for tiltaket er planlagt igangsatt straks igangsettingstillatelse for det planlagte tiltaket foreligger.

Utbyggingsavtale

Det er ikke varslet behov for utbyggingsavtale som resultat av tiltaket.

Kostnader tilknyttet egen bebyggelse og eiendom ivaretas av utbygger.

6

Planprosess og medvirkning

6.1 Om planprosessen

Planprosessen har hatt følgende milepæler:

11.09.2018 Planoppstartsmøte

16.01.2019 Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev til naboer og berørte parter.

18.01.2019 Oppstart av planarbeidet ble varslet i avisen Ságat.

I forbindelse med varsel om oppstart ble det registrert 5 innspill.

6.2 Oppsummering av innspillene ved varsling

Alle innspill er referert og gitt en individuell kommentar i vedlegg 2. Kort oppsummert fremstår det ønskede tiltaket som uproblematisk for kommunale og statlige myndigheter.

7

Begrunnelse for valgte løsninger

Denne reguleringsplanen er av beskjednen karakter, og anses å ha liten påvirkning på omkringliggende bebyggelse, natur, landskap, infrastruktur og demografi.

Hovedmålsettingen med tiltaket er å legge til rette for at en familie som allerede er bosatt i kommunen kan utnytte den eksisterende bebyggelsen på eiendommen på en hensiktsmessig og fornuftig måte, og videreutvikle den til en fremtidig bærekraftig drift som kombinerer næringsformål/tjenesteyting og boligformål.

Hovedintensjonen er å benytte eksisterende bebyggelse som driftslokale for privat fysioterapiklinikk og utvide denne med et tilbygg for boligformål. Det ønskes i tillegg bygget en garasje på eiendommen, og på lang sikt vurderes en eventuell utvidelse med et ekstra bygg på eiendommen dersom den private klinikken behøver ekstra samlet areal til opptrening, terapi, garderober etc.

Planen fremmes som en kombinert plan- og byggesak, det vil si at rammesøknad med tegninger for ønsket tiltak fremmes samtidig, og vedtas i samme sak. Som det fremgår av de vedlagte rammesøknadstegningene er det i denne plan- og byggesaken lagt stor vekt på å videreføre eksisterende bebyggelse sin spesielle arkitektur. Det nye tilbygget tar innover seg den særegne takformen og viderefører arkitekturen fullstendig. Dette er et modig grep, samtidig som den planlagte arkitekturen er god, - den formidler lavmælte volumer som hensyntar sin naturgitte beliggenhet, har god materialbruk og en optimalisert plassering med tanke på solforhold og skjerming fra både nordavær og eventuell fremtidig bebyggelse nord for planområdet.

Planen legger likevel ikke totale begrensninger til denne type arkitektur, det gis også et handlingsrom for å kunne etablere en annen arkitektur dersom man av fremtidige grunner må se på eiendommen med nye øyne. For nybygg legges det i hovedsak opp til bygging med saltak, maksimalt 2 etasjer og kledning av tre med mulighet for innslag av andre fasadematerialer. Planbestemmelser oppfattes ofte strenge, og det er viktig å påpeke at intensjonen med planen er å åpne for god arkitektur, heller enn å begrense. Arkitektur i samisk kjerneområde kjennetegnes ikke ved symmetri og formlikhet, og tolkningen av bestemmelsene i plangrunnlaget bør gjenspeile en større fleksibilitet enn det som er vanlig i mer konsentrerte byer og tettsteder.

VEDLEGG

Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte



**Guovdageainnu suohkan
Kautokeino kommune**

Mal for oppstartsmøte i plansaker

Diverse	
Saksbehandler	Sindre Murud
Møtedato	11.09.2018
Arbeidstittel	Detaljregulering for del av Gáhkkorčorru, Gnr. 3, bnr 565.
Adresse/ stedsnavn	
Plan-ID	20180002
Plantype	☐ Detaljregulering

1 Parter

	Forslagstiller	Konsulent/arkitekt
Navn	Sara Beate Eira Persson / John Martin Persson	Haldde Arkitekter AS
Adresse	Gáhkkorluodda	Sorenskriverveien 11
Postnr./poststed	9521 Kautokeino	9513 Alta
Tlf.		78437714
E-post	Eira.persson@gmail.com	magnus@haldde.as

Deltakere fra forslagsstiller/tiltakshaver	Deltakere fra kommunen
John Martin Persson, tiltakshaver	Sindre Murud, Teknikkalašbálvalusa suohkanjodiheadji/ Kommunalleder tekniske tjenester
Sara Beate Eira Persson, tiltakshaver	Marit Inger Bongo Eira, Meahcástan ja birasgáhttenkonsuleanta/ Utmarks- og miljøvernkonsulent
Magnus Langli, Sivilarkitekt MNAL	Thor-Arthur Didriksen, senioringeniør plan HR Prosjekt AS - innleid saksbehandler
Solveig Thoresen, Sivilarkitekt MNAL	

Berører følgende eiendommer direkte
Gnr. 3 bnr. 565
Naboeiendommer
Gnr. 3 bnr. 1 (FeFo)

2 Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet
Formålet med planarbeidet er å legge til rette for kombinert formål næring/bolig på eiendommen Gnr. 3 bnr. 565, Gáhkkořorru. Eksisterende kontorbygg benyttes i dag til kontor/driftslokaler for fysikalsk institutt, en virksomhets som planlegges videreført samtidig som det gjennom planen også legges til rette for annen næringsvirksomhet på eiendommen.
Det legges opp til at eksisterende bygg for kontorformål/fysikalsk institutt sammenbygges med nybygg for boligformål.

Planområdet (beliggenhet, avgrensning ol.)
Planområdet inkluderer hele eiendommen Gnr. 3 bnr. 565, Gáhkkořorru. Eiendommen har et areal på 7,06 dekar. Avgrensningen planlegges lagt helt inntil kommunal veg som grenser til eiendommen, <i>eller ved annen henniktsmessig plangranse.</i>

3 Planstatus

Plan	Formål
Kommuneplanens arealdel	Sentrumsformål
Kommunens planer Kommunedelplan Markan vedtatt 2017	Næringsformål
Reguleringsplan for del av Gáhkkořorru, Gnr. 3 bnr. 565, godkjent 07.06.2005.	Friområde og kontor
Tilliggende reguleringsplaner Kautokeino kommune sender tilliggende reguleringsplaner til forslagsstiller og søker.	
Bebyggelsesplan	
Samordnet areal- og transportplanlegging	
Riks- og fylkesveger	
Andre	

Det ble besluttet at det skal utarbeides ny detaljregulering som skal erstatte gjeldende reguleringsplan for del av Gáhkkořorru, Gnr. 3 bnr. 565, godkjent 07.06.2005. Gjeldende plan vil bli opphevet når den nye detaljreguleringen blir vedtatt.

4 Utredninger og analyser

Utredninger og analyser skal utføres for utbyggers regning av kvalifisert personell og skal innsendes samtidig med endelig planforslag. ROS-analyse tilpasset det konkrete prosjektet skal alltid utføres. Listen nedenfor er veiledende:

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	Har kommunen aktuelle undersøkelser?	Utbyggers ansvar
Grunnforhold	-	- Vurderes
Rasfare	-	- Vurderes
Flomfare	-	- Vurderes
Høyspent	-	- Vurderes
Støy	-	- Støy fra biltrafikk/ evt. andre støykilder vurderes
Radon	-	- Dokumenteres iht. TEK
Veg	-	-
Stier, traktorvei og skuterløyper	-	- Vurderes
Annen forurensing / fare	-	- Vurderes
Trafikksikkerhet	-	- Fare for trafikkulykker vurderes

5 Viktige tema i planarbeidet

Følgende tema må belyses av forslagsstiller. Kryss av etter behov. På det nåværende tidspunkt er det ikke mulig å avklare eksakt hvilke utredninger/vurderinger som utbygger må foreta. I løpet av planprosessen kan det derfor bli stilt krav om ytterligere utredninger/vurderinger

	Utbyggers ansvar
Landskap/ natur	
Terreng/ helning	- Beskrives kort i planbeskrivelse
Sol/ skygge	- Beskrives kort i planbeskrivelse
Landbruk, herunder reindrift	- Beskrives kort i planbeskrivelse
Grønnstruktur	- Beskrives kort i planbeskrivelse
Jord- og skogvern	- Beskrives kort i planbeskrivelse
Biologisk mangfold	- Beskrives i planbeskrivelsen. - Skal vurderes iht. naturmangfoldslovens §§ 8-12
Friluftstinteresser	- Dagens bruk av området beskrives i planbeskrivelse
Kulturlandskap	- Beskrives kort i planbeskrivelse
Bygningsmessige forhold	
Fjernvirkning/ eksponering, plassering av bygninger	- Beskrives kort i planbeskrivelse
Universell utforming	- Beskrives kort i planbeskrivelse
Boligtyper, antall boenheter og utbyggingstakt	- Beskrives kort i planbeskrivelse
Gesims- og mønehøyde, møneretning, takvinkel, taktype	- Beskrives kort i planbeskrivelse
Uteoppholdsareal og lekeplass	- Beskrives i planbeskrivelse. Det må settes av areal til snødeponering innenfor planens avgrensing (må framkomme av utomhusplan evt. situasjonsplan)
Renovasjon	- Beskrives kort i planbeskrivelse
Kulturminner/ vernede bygninger	- Beskrives kort i planbeskrivelse
Estetikk og byggeskikk	- Beskrives i planbeskrivelse. - kommunen har ingen innvendinger til foreløpige bygningstegninger
Utbyggingsrekkefølge	-

Økonomi	- Beskrives kort i planbeskrivelse
Trafikk	
Infrastruktur	- Beskrives i planbeskrivelse
Trafikkforhold	- Beskrives i planbeskrivelse - Siktforhold - Avkjørsel
Parkeringsnormer	- Tilstrekkelig antall bil-oppstillingsplasser til bolig og aktuell virksomhet skal dokumenteres i planbeskrivelse (utomhusplan / situasjonsplan)
Parkeringskapasitet ved kollektivknutepunkt (busstopp)	-

Foreløpig vurdering	
Rekkefølgebestemmelser	Vurderes av planforslagsstiller
Utbyggingsavtale	Ikke aktuelt
Gjennomføringsavtale	Ikke aktuelt

5.1 Teknisk infrastruktur

Kommunen stiller krav til utarbeidelse av forenklet VA-plan som en del av planbeskrivelsen. Videre skal rammer og prinsipper for kommunaltekniske anlegg skal vurderes og avklares sammen med Teknisk enhet i Kautokeino kommune før planen legges frem for 1.gangs politisk behandling.

6 Planprosess

Krav til planmateriale er beskrevet i mal 09 kravspesifikasjon og veileder for reguleringsplaner.

Kautokeino kommune leverer Sosifiler.

6.1 Varsel om oppstart

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet, og sendes til grunneiere, offentlige etater og andre berørte med 1 måneds høringsfrist. I tillegg skal varsel om planoppstart annonseres i en lokalavis – Ávvir. Komplette oppstartvarsler sendes Kautokeino kommune mht. kunngjøring på nett.

Varslet skal minimum inneholde:

- Oversiktskart som viser planområdet beliggenhet
- Kart med avmerket planavgrensning
- Redegjørelse for planens hensikt
- Vurderinger vedrørende forholdet til konsekvensutredninger
- Kopi av alle uttalelser til oppstartsvaret sendes til Kautokeino kommune

Saksbehandler leverer:

- Leverer liste over berørte parter

7 Andre forhold

Kommunens vedtekter og retningslinjer skal følges

Kommunale vedtekter og retningslinjer

Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Gjeldende gebyrregulativ er tilgjengelig på kommunenes hjemmeside.

Evt. andre forhold drøftet i møtet

Forholdet til KU:

Forslagsstiller har vurdert at planen, med den informasjon som foreligger i dag, ikke faller inn under Forskrift om konsekvensutredning, da den ikke faller inn under forskriftens kapittel 2 samt vurderes til ikke å ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Kommunen slutter seg til denne vurderingen. Planmyndighetene vurderer reguleringsarbeidet til å være av en slik karakter at det ikke utløser krav om konsekvensutredning (KU).

Felles plan- og byggesak:

Forslagsstiller har fremmet ønske om at saken fremmes som felles plan- og byggesak.

Planoppstartsmøtet er derfor også å betrakte som en forhåndskonferanse. Det tas sikte på en mest mulig parallell behandling av plan- og byggesaken.

Følgende vedtak fra planutvalget ble drøftet i møtet:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gir planutvalget dispensasjon, med vilkår, fra gjeldende reguleringsplan for del av Gáhkkočorru, Gnr. 3, bnr 565, godkjent 07.06.2005. Bygget kan brukes til kombinert bolig og næringsformål. Vedrørende nye tiltak/tilbygg på eiendommen, stilles det vilkår om at søkerne igangsetter en prosess for å endre reguleringsplanen for del av Gáhkkočorru, godkjent 07.06.2005, fra "friområdet og kontor" til "kombinert bolig og næringstomt".

Haldde Arkitekter AS påpeker at de, på grunn av innvilget dispensasjon fra planutvalget, allerede har levert inn søknad om rammetillatelse. Videre vurderes vilkåret om at reguleringsprosessen skal være igangsatt som imøtekommet. Derfor ønskes rammesøknaden realitetsbehandlet. Kautokeino kommune skal bl.a. drøfte denne problemstillingen i møte 19.09.2018, og vil gi Haldde Arkitekter AS svar tilbakemelding på dette snarest mulig i etterkant av dette møtet.

Framdrift:

Varsel om planoppstart kunngjøres medio september gjennom utgående brev, annonse i lokalavis samt på Kautokeino kommunes hjemmeside. Intensjonen er videre at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn i løpet av november/desember 2018. Det tas sikte på politisk sluttbehandling av planforslaget i kommunestyret mars 2019.

Framdriften på byggesaken vil bli avgjort i etterkant av møte i Kautokeino kommune 19.09.2018.

Det avtales at utbygger tar endringer i plankartet og øvrige saksdokumenter og eventuelle krav om tilleggsutredninger etter høring. Det gjøres oppmerksom på at verken forhåndskonferansen eller referatet fra den gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjekter, evt. endring av framdriften for prosjektet.


Tiltakshaver

 14/9-2018.
Sted, dato


Saksbehandler

 13/9-18
Sted, dato

Vedlegg 2: Innspill

2.1 Parter som er varslet (de med innspill er markert med rødt)

Mottaker	Adresse	Postnummer/-sted
Fylkesmannen i Troms og Finnmark v/Miljøvernavdelingen	Statens hus	9815 Vadsø
Finnmark fylkeskommune v/Areal- og kulturvernabdelingen	Fylkeshuset	9815 Vadsø
Sámediggi - Sametinget	Ávjovárgeaidnu 50	9730 Karasjok
NVE Region Nord	Kongensgate 14-18	8514 Narvik
Statsbygg	Postboks 232 Sentrum	0103 Oslo
Statens vegvesen Region nord	Postboks 1403	8002 Bodø
Ymber AS	Bjørklýsvingen 3	9152 Sørkjosen
Finnmarkseiendommen	Postboks 133	9811 Vadsø
Studentsamskipnaden i Indre Finnmark v/Gáhkkorčorru barnehage	Hánnoluohkká 45	9520 Guovdageaidnu

2.2 Referat av innspill ved varsling

Fylkesmannen i Troms og Finnmark

Oppsummering av brev datert 14.02.2019:

Fylkesmannen gjentar intensjonen med planarbeidet. Bemerk at universell utforming må vektlegges i det videre planarbeidet. Sikker byggegrunn og eventuelt hensyn til støy fra klinikkdelen på boligdelene må ivaretas. Har ellers ingen andre merknader til planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Tiltaket har gode forutsetninger for tilgjengelighet for flest mulig, særlig for klinikkdelen. Det legges opp til universell utforming iht. kravene i teknisk forskrift. Støy dimensjoneres i byggesaken etter NS 8175 klasse C, det vil si normalkrav for de planlagte tiltak. Eiendommen er bebygget i dag, og all erfaring med eksisterende bebyggelse tilsier at eiendommen egner seg for utbygging.

Finnmark fylkeskommune

Oppsummering av brev datert 11.02.2019:

Det bemerkes at varslingen ikke opplyser om det har vært et oppstartsmøte med kommunen. Fylkeskommunen støtter at planen ikke faller inn under Forskrift om konsekvensutredning. Minner om at alle planforslag skal ha en planbeskrivelse. Grad av utnytting iht. TEK § 5 må føres på planen eller fastsettes i planens bestemmelser. Prinsippet for universell utforming må ligge til grunn for planleggingen. Kjenner ikke til automatisk freda kulturminner i det aktuelle området og har ingen særskilte merknader til detaljreguleringen.

Forslagsstillers kommentar:

Grad av utnytting vil påføres plankartet og gjentas i bestemmelsene.

Det legges opp til universell utforming iht. kravene i teknisk forskrift, med særlig fokus på utearealer og den offentlige klinikkdelen av tiltaket.

Sámediggi - Sametinget

Oppsummering av brev datert 24.01.2019:

Det vises til Sametingets planveileder for å sikre naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv. Planområdet er tidligere befart, og det er ikke påvist samiske kulturminner på den aktuelle eiendom. Minner om den generelle aktsomhetsplikten.

Forslagsstillers kommentar:

Sametingets veileder av 2010 er benyttet som kontrolldokument i planleggingen, og det er ikke avdekket noen vesentlige avvik fra planveilederen. Den generelle aktsomhetsplikten legges inn i bestemmelsene med foreslått formulering.

Statens vegvesen Region nord

Oppsummering av brev datert 23.01.2019:

Statens vegvesen opplyser at de ikke har merknader eller innspill til planarbeidet.

Finnmarkseiendommen

Oppsummering av brev datert 23.01.2019:

Finnmarkseiendommen/Finnmárkkuopmodat (FeFo) opplyser at de ikke har merknader eller innspill til planarbeidet, og at det ikke er nødvendig med ytterligere varslinger i saken.

Vedlegg 3: Forenklet ROS-analyse

3.1 Naturbasert sårbarhet

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad ¹
	Ja	Nei	
Ekstremvær www.met.no			
Sterk vind		x	
Store nedbørmengder		x	
Store snømengder		x	
Annet?			
Flomfare www.nve.no			
Flom i elver/bekker		x	
Springflo		x	
Historisk flomnivå ²		x	
Annet?			
Strålefare www.nrpa.no			
Radon		x	
Skredfare www.skrednett.no			
Jord- og leirskred		x	
Kvikkleireskred		x	
Løsmasseskred		x	
Snø- og isskred		x	
Steinras, steinsprang		x	
Historisk rasfare? ³		x	
Annet?			
Dårlig byggegrunn			
Setninger		x	
Utglidninger		x	
Annet?			
Skadedyr			
		x	
Annet?			
		x	

¹ I merknadsfeltet redegjøres bla for hvordan risikoen er håndtert i planen, eventuelt med referanse til aktuell planbestemmelse

² Kjenner man til at det har vært flom i området tidligere? Sjekk eksempelvis med lokalkjente

³ Kjenner man til at det har gått ras i området tidligere? Sjekk eksempelvis med lokalkjente

3.2 Virksomhetsbasert sårbarhet

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
Brann/eksplosjon			
Brannfare		x	
Eksplsjonsfare		x	
Forurensset vann			
Drikkevannskilde		x	
Badevann, fiskevann, elver		x	
Nedbørsfelt		x	
Grunnvannsnivået		x	
Annet?			
Forurensning – grunn ⁴			
Kjemikalieutslipp		x	
Annet?			
Forurensning – luft			
Støy ⁵		x	
Støv/partikler/røyk		x	
Lukt		x	
Annet?			
Lagringsplass farlige stoffer ⁶			
		x	
Skytefelt (militært/sivilt)			
Støy			
Annen fare		x	
Smittefare			
		x	
Strålefare/elektromagnetisk felt www.stralevernet.no			
Høyspentlinje		x	
Trafo		x	
Andre installasjoner?			
Fare i fht tidligere bruk			
Gruver, åpne sjakter, tipper?		x	
Militære anlegg ⁷		x	
Tidligere avfallsdeponi		x	
Annet?			

⁴ Nåværende/tidligere virksomhet på og ved området som kan ha forurensset grunnen. Vibrasjoner i grunnen?

⁵ http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/lover_regler/retningslinjer/2005/T-1442-Stoy-i-arealplanlegging.html?id=278741

⁶ Eksempelvis avfallsdeponi, industrianlegg, havner, bensinstasjoner, lagring av radioaktivt materiale

⁷ Eksempelvis fjellanlegg, piggtrådsperringer etc

3.3 Sårbarhet pga. infrastruktur

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
Forurensning			
Støy		X	
Støv/partikler		X	
Lukt		X	
Annet?			
Trafikkfare			
Trafikkulykker på vei		X	
Annet?			
Ulykker på nærliggende transportåre ⁸			
Vann/sjø		X	
Luft		X	
Vei		X	
Damanlegg		X	
Bru		X	
Annet?			
Strategisk sårbare enheter ⁹			
Sykehus/helseinstitusjon		X	
Sykehjem/omsorgsinstitusjon		X	
Skole/barnehage		X	
Flyplass		X	
Viktig vei		X	
Bussterminal		X	
Havn		X	
Vannverk/kraftverk		X	
Undervannsledninger/kabler		X	
Bru/Demning		X	
Sykehus/helseinstitusjon		X	
Annet?			

3.4 Annet

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
Kriminalitet			
Fare for kriminalitet		x	
Frykt for kriminalitet		x	

⁸ Vil utilsiktet/ukontrollert ulykke på nærliggende transportåre/infrastruktur utgjøre risiko for området?
Eksempelvis i fht transport av farlig gods? Ulykker i innflygingstrase, brudd på vannledning? ol

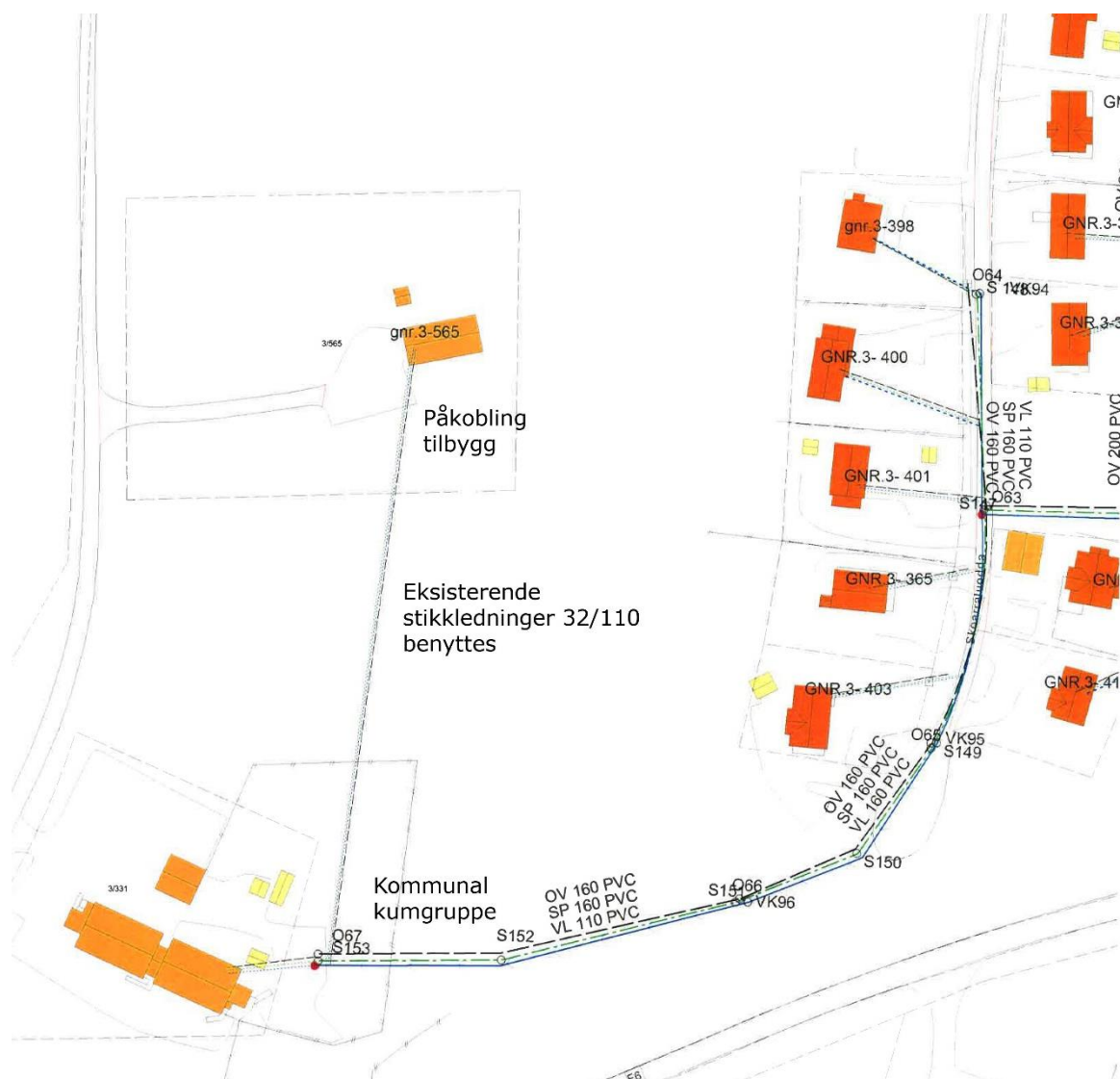
⁹ Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv - og derfor bør ha en grundig vurdering

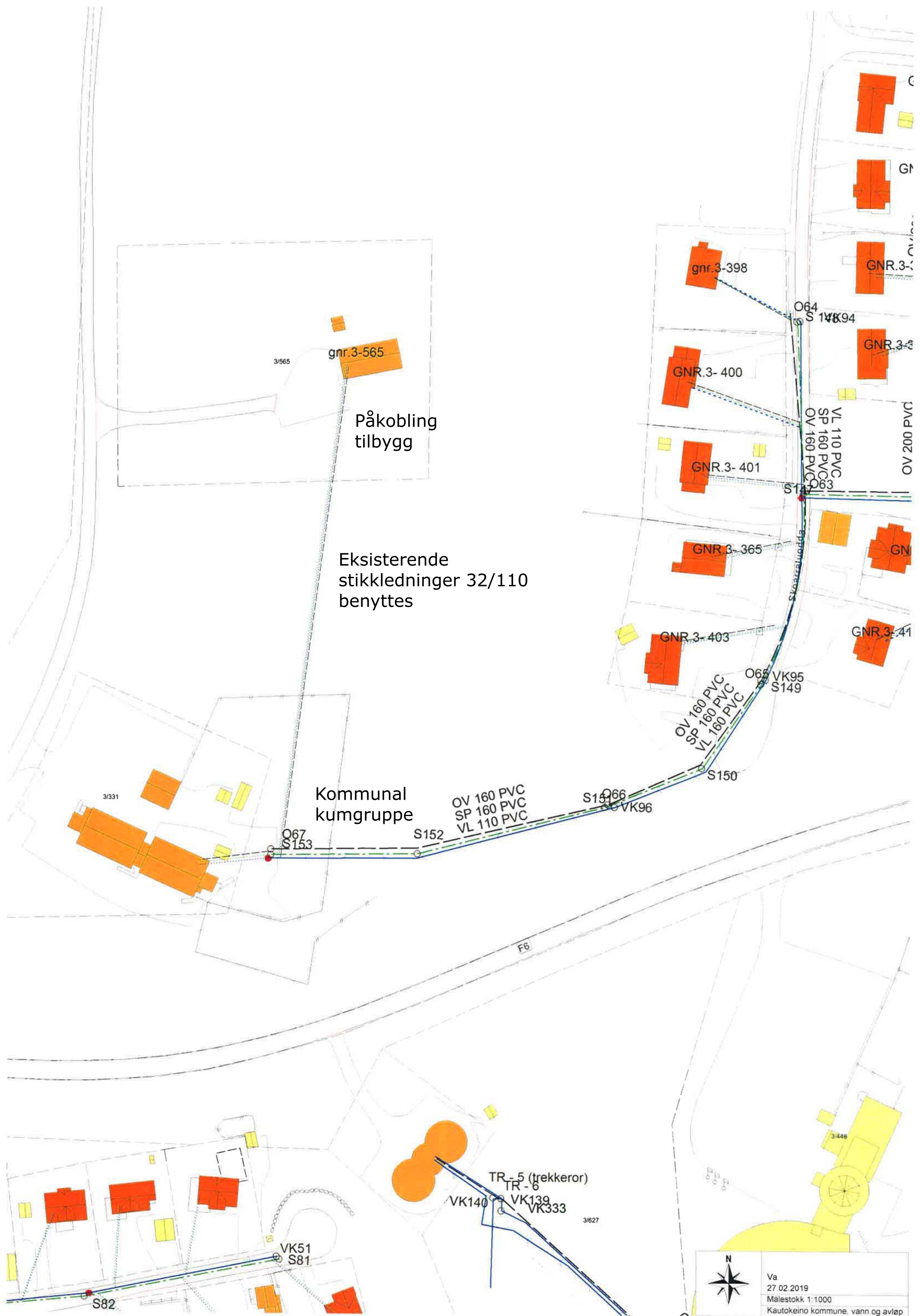
Vedlegg 4: Forenklet VA-plan

VA-situasjonen for området er ansett som tilfredsstillende. Ledningene til eiendommen ble lagt i 1996-1997, og det er god kapasitet til kommunal kumgruppe. Stikkledninger til eiendommen forventes å ha standard 32/110 mm.

Det er ikke avdekket konkrete planer om endringer eller utvidelser av kommunale VAO-ledninger, for eksempel ny ledning i adkomstveg. På grunn av tiltakets beskjedne omfang baserer VA-løsningene seg på en videre bruk av eksisterende anlegg.

Vedlagte kart viser forventet VA-trasé for ny bebyggelse:

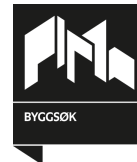




Vedlegg 5: Søknad om rammetillatelse (med vedlegg)

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Søknaden gjelder

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Guovdageaidnu-Kautokeino	3	565	Gáhkkorluodda, 9521 KAUTOKEINO

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype		
Rammetillatelse	Nytt bygg - Boligformål Tilbygg med samlet areal større enn 50 m² Fasadeendring Annet		
Næringsgruppekode	Anleggstype	Bygningstypekode	Formål
X Bolig	andre	111	bolig garasje annet

Beskrivelse av bruk

Eksisterende kontorbygg benyttes som kontor- og driftslokaler for fysikalsk institutt. Tilbygg er boligformål. Frittstående garasje.

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse
privatperson	Sara Beate Eira Persson/John Martin Persson	Gáhkkorluodda, 9521 KAUTOKEINO
Telefon	e-postadresse	
47270764	eira.persson@gmail.com	

Ansvarlig søker

Navn		Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson
HALDDE ARKITEKTER AS		996150062	Sorenskriverveien 11, 9513 ALTA	Magnus Langli
Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse		
41611911	41611911	magnus@haldde.as		

Varsling

Tiltaket er fritatt for nabovarsling

Følgebrev

Det søkes om oppføring av tilbygg og garasje som del av kombinert plan- og byggesak. Se eget følgebrev for arkitektonisk redegjørelse og arealsummering for tiltaket.

Arealdisponering

Planstatus mv.

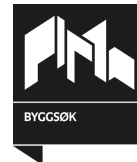
Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Detaljregulering for del av Gahkkorcorru, gnr/bnr. 3/565
Reguleringsformål	
Bolig/forretning/tjenesteyting	
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnyttning iht. gjeldende plan
%BYA	15%

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	7064,30 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m ²
= Beregnet tomteareal	7064,30 m ²

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	7064,30 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	175,70 m ²
- Areal som skal rives	0,00 m ²
+ Areal ny bebyggelse	262,40 m ²
+ Parkeringsareal	126,00 m ²
= Sum areal	564,10 m ²

Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	7,99
----------------------------	------

Plassering av tiltaket

Det er IKKE høyspentlinje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket.
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

Bygningsopplysninger

	m ² BYA	m ² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende bebyggelse	175,70	0,00	183,90	183,90	0	1	1
Ny bebyggelse	388,40	213,00	89,10	302,10	1	0	1
Av dette åpne arealer	149,10	0,00	23,10	23,10	0	0	0
Sum	415,00	213,00	249,90	462,90	1	1	2

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 2

Krav til byggegrunn

Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

Andre natur- og miljøforhold (plan- og bygningsloven § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Vanntilførsel krysser IKKE annens grunn.

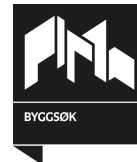
Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn.

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Overvann

Takvann/overvann føres til terreng

Løfteinnretninger

Løfteinnretninger

Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen
Det planlegges IKKE en slik innretning

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Situasjonsplan	D	A11-000 Situasjonsplan 1:1000 (A4)	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	A22-100 Plan 1. etasje 1:100 (A3)	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	A22-200 Plan 2. etasje 1:100 (A3)	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	A22-300 Takplan 1:100 (A3)	Vedlagt søknaden
Tegning ny snitt	E	A42-100 Snitt A-D 1:100 (A3)	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	A46-101 Fasade øst og nord 1:100 (A3)	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	A46-102 Fasade vest og sør 1:100 (A3)	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	A91-100 Eksteriørperspektiv (A3)	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	A92-100 Interiørperspektiv (A3)	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	A93-100 Samletegning garasje 1:100(A3)	Vedlagt søknaden
Redegjørelse - estetikk	F	Følg brev med estetisk redegjørelse	Vedlagt søknaden

Erklæring og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker

Tiltakshaver

Ansvarlig søker bekrefter at tiltakshavers underskrift på Dato _____
en kopi av søknaden kan dokumenteres.

Dato _____ 08.03.2019

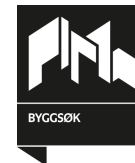
Signatur _____

Signatur _____ Søknaden er elektronisk signert
HALDDE ARKITEKTER AS

Gjentas med blokkbokstaver

Boligspesifikasjon i Matrikkelen

Lov om eigedomsregistrering (matrikkellova) 2005-06-17 nr. 101. kap 2 og kap 5



Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

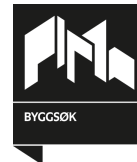
Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Guovdageaidnu-Kautokeino	3	565	Gáhkkorluodda, 9521 KAUTOKEINO

Boligspesifikasjon

Bolignummer		Bruks-areal	rom	Kjøkken-kode	bad	WC	Tilhørende adresse			Tilhørende eiendom				
Etasje-kode	Løpenr.						kode	Navn	nr.	Bok-stav	Gnr.	Bnr.	Feste-nr.	Sek-sjonsnr.
H 1	1	114,20	4	ikke kjøkken	1	2		Gahkkorluodda			3	565		
H 2	1	98,80	0	kjøkken	0	0		Gahkkorluodda			3	565		

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningslovens §23-3



Erklæringen gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Guovdageaidnu-Kautokeino	3	565	Gáhkkorluodda, 9521 KAUTOKEINO

Foretak

Organisasjonsnummer	Navn	Adresse	
996150062	HALDDE ARKITEKTER AS	Sorenskriverveien 11, 9513 ALTA	
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse
Magnus Langli	41611911	41611911	magnus@haldde.as

Foretaket har sentral godkjenning for

funksjon	fagområde	tiltaksklasse
Søker	Andre	3
Prosjektering	Veg-, utearealer og landskapsutforming	2
Prosjektering	Oppmålingsteknisk prosjektering	2
Prosjektering	Lydforhold og vibrasjoner	2
Prosjektering	Konstruksjonssikkerhet	1
Prosjektering	Bygningsfysikk	3
Prosjektering	Arkitektur	3

Ansvarsområde

Søker

Ansvarsområde	Signert
Ansvarlig søker	Elektronisk

Ansvarsområdet er dekket av den sentrale godkjenningen.

Prosjekterende

Ansvarsområde	Tiltakskl.	Samsvarserklæring foreligger ved
Arkitektur til rammesøknad	2	Ramme.

Ansvarsområdet er dekket av sentral godkjenning.

Erklæring og signering

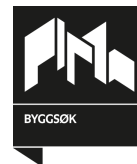
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf.SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til plan- og bygningsloven jf. SAK10 §12-3.

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningslovens §23-3



Ansvarlig foretak

Dato 08.03.2019

Signatur Erklæringen er elektronisk signert

Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Versjonsnr.	Dato	Sign.Ansv.søker
Guovdageaidnu-Kautokeino	3	565	Gáhkcorluodda, 9521 KAUTOKEINO	1	08.03.2019	Elektronisk signert

Beskrivelse fagområde

Prosjektering

Fagområde	Beskrivelse av ansvarsområde, hentet fra søknad/erklæring om ansvarsrett	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings tillatelse /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdigattest	Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet
Arkitektur til rammesøknad	Arkitektur til rammesøknad	2	996150062 HALDDE ARKITEKTER AS	08.03 2019				X

Haldde arkitekter AS
Sorenskriverveien 11
9513 Alta
Org.nr. 996 150 062 MVA



Kautokeino kommune v/Teknisk etat
Bredbuknesveien 6
9520 Kautokeino
e-post@kautokeino.kommune.no

Deres referanse

Vår referanse

P/1759/4.2.2/Magnus

Sted/dato

Alta, 08.03.2019

FØLGEBREV TIL SØKNAD - GÁHKKORLUODDA, 9521 KAUTOKEINO, GNR/BNR. 3/565

Haldde arkitekter AS er engasjert av tiltakshaver Sara Beate Eira Persson som planlegger, prosjekterende arkitekt og ansvarlig søker for nytt tilbygg til eksisterende næringsbygg, gnr/bnr. 3/565.

Kautokeino kommune v/Planutvalget har i brev av 14.02.18 (ref. 2017/2582-25) gitt tillatelse til at næringsbygg kan benyttes til kombinert formål næring/bolig, med vilkår om at det må igangsettes arbeid med reguleringsendring av tomta fra «friområde og kontor» til kombinert «Bolig og næringsformål».

Søknaden om rammetillatelse fremmes som del av kombinert plan- og byggesak. Dette er et følgebrev til søknaden med estetisk redegjørelse og en arealsummering.

Ønsket tiltak/estetisk redegjørelse

Det ønskede tiltaket er tilbygg til eksisterende næringsbygg samt ny frittstående garasje. Tilbygget skal inneholde boligarealer og tenkes plassert med møneretning vinkelrett på eksisterende bygg. Garasje er planlagt med samme møneretning som eksisterende bygg. Mønehøyde på tilbygget er lik eksisterende bygg. Utforming er planlagt som en videreføring av eksisterende bygg sitt formspråk og materialbruk, men med takopplett i deler av 2.etasje arealer for å få gode boarealer også i 2. etasje.

Bygningen ønskes etablert med saltak med takvinkel 55,5 grader. Takopplett ønskes med takvinkel 11 grader. Taktekking av tre som på eksisterende bygg. Bygget føres opp med konstruksjon og kledning av tre. Bygningens volum og materialbruk anses å være ensartet og godt tilpasset eksisterende bebyggelse på tomta.

Etasjeplan i 1. etasje på nybygget er planlagt med tilsvarende kotehøyde som 1. etasje eksisterende bygg.

Det er medtatt 2 parkeringsplasser i garasje. I BYA er det i tillegg medregnet 2 ekstra utvendige biloppstillingsplasser á 18 m² pr. stk. Det beregnes at manøvrering gjøres på egen eiendom. For næringsvirksomheten er det også lagt til rette for 7 p-plasser hvorav 1. stk HC. Kravet anses å være 5 biloppstillingsplasser. Det er avsatt plass til sykkelparkering for 5 sykler.

Arealer

Følgende ligger til grunn for arealberegningen i søknaden:

Eiendom/byggegrunn	7064,3 m2	
BYA for eksisterende bygg	160,7 m2	
BYA for eksisterende uthus	15,0 m2	
BYA for nytt boligbygg utgjør	159,0 m2	
BYA for ny garasje utgjør	80,3 m2	
Åpent overbygd areal ved garasje	23,1 m2	
2 biloppstillingsplasser for bolig	36,0 m2	
5 biloppstillingsplasser for næring	90,0 m2	(basert på et krav til 2,5 plasser pr. 100 m2)
SUM BYA for eiendommen =	564,1 m2	(7,99 %)
BRA eksisterende næring 1.etasje	122,6 m2	
BRA eksisterende næring 2.etasje	54,0 m2	
BRA for eksisterende uthus	7,3 m2	
BRA for ny 1.etasje bolig	114,2 m2	
BRA for ny 2.etasje bolig	98,8 m2	
BRA for ny garasje	89,1 m2	(1.etasje utgjør 69,5 m2, 2.etasje utgjør 19,6 m2)
SUM BRA for tiltaket =	486,0 m2	

Vi håper Kautokeino kommune gjennom dette følgeretvet og de vedlagte dokumenter er gitt tilstrekkelig informasjon til å kunne behandle søknaden om tillatelse til tiltak. Ansvarlig søker vil på forespørsel forsøke å besvare eventuelle spørsmål så raskt og godt det lar seg gjøre.

Med vennlig hilsen
Daglig leder, Haldde arkitekter AS



Magnus Langli
Sivilarkitekt MNAL
E-post: magnus@haldde.as
Telefon: 78 43 77 14

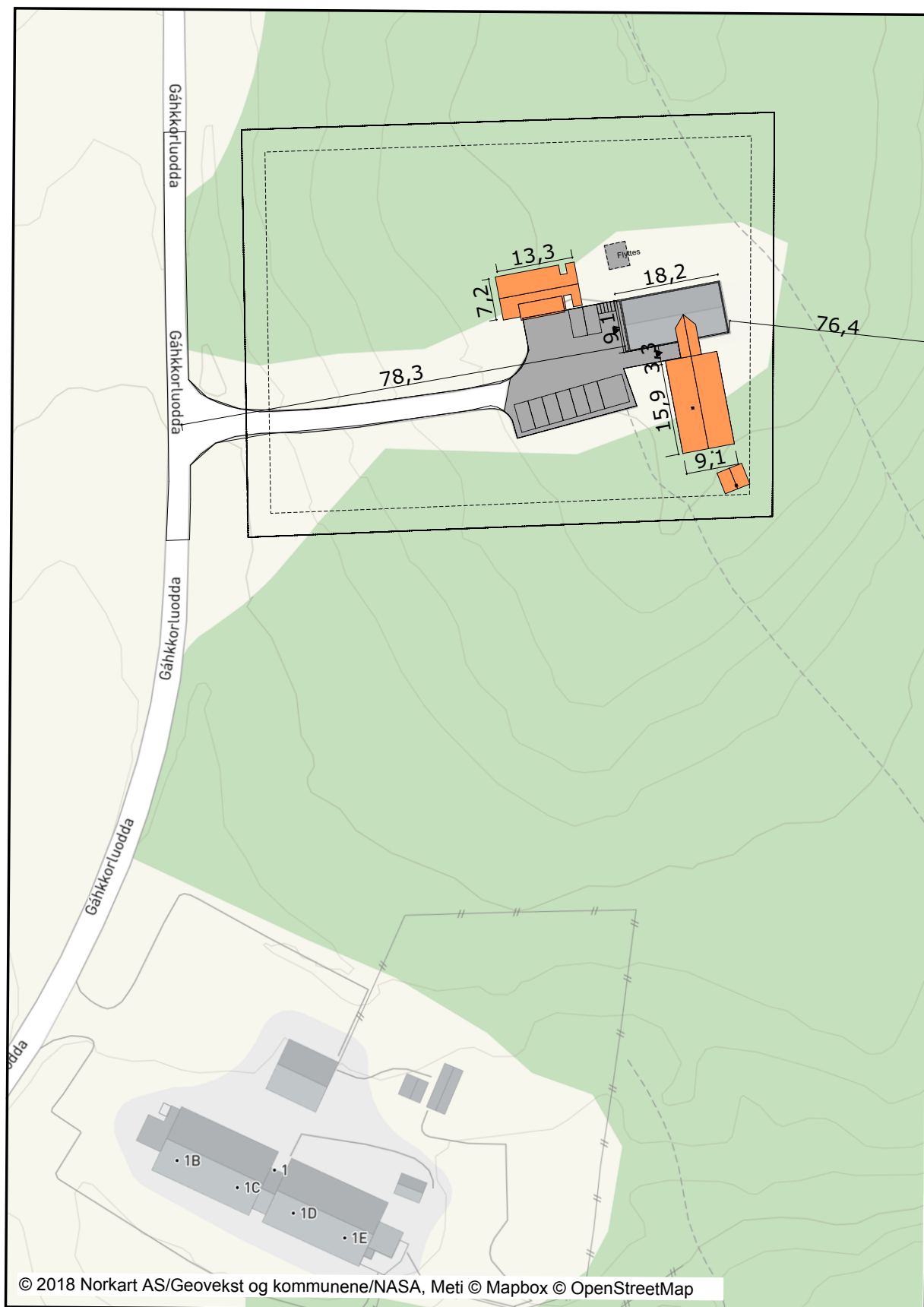


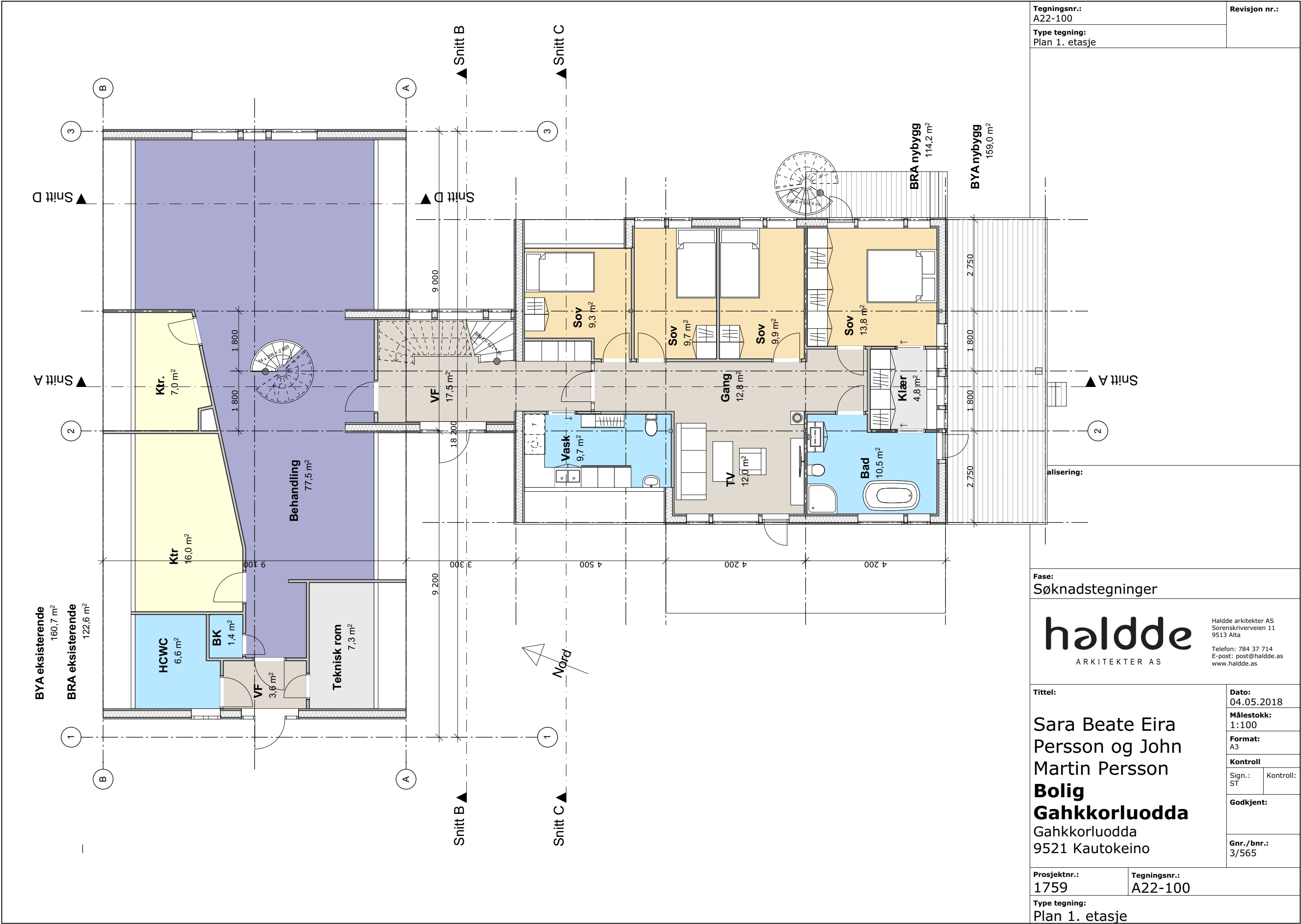
3/565

Dato: 18.04.2018

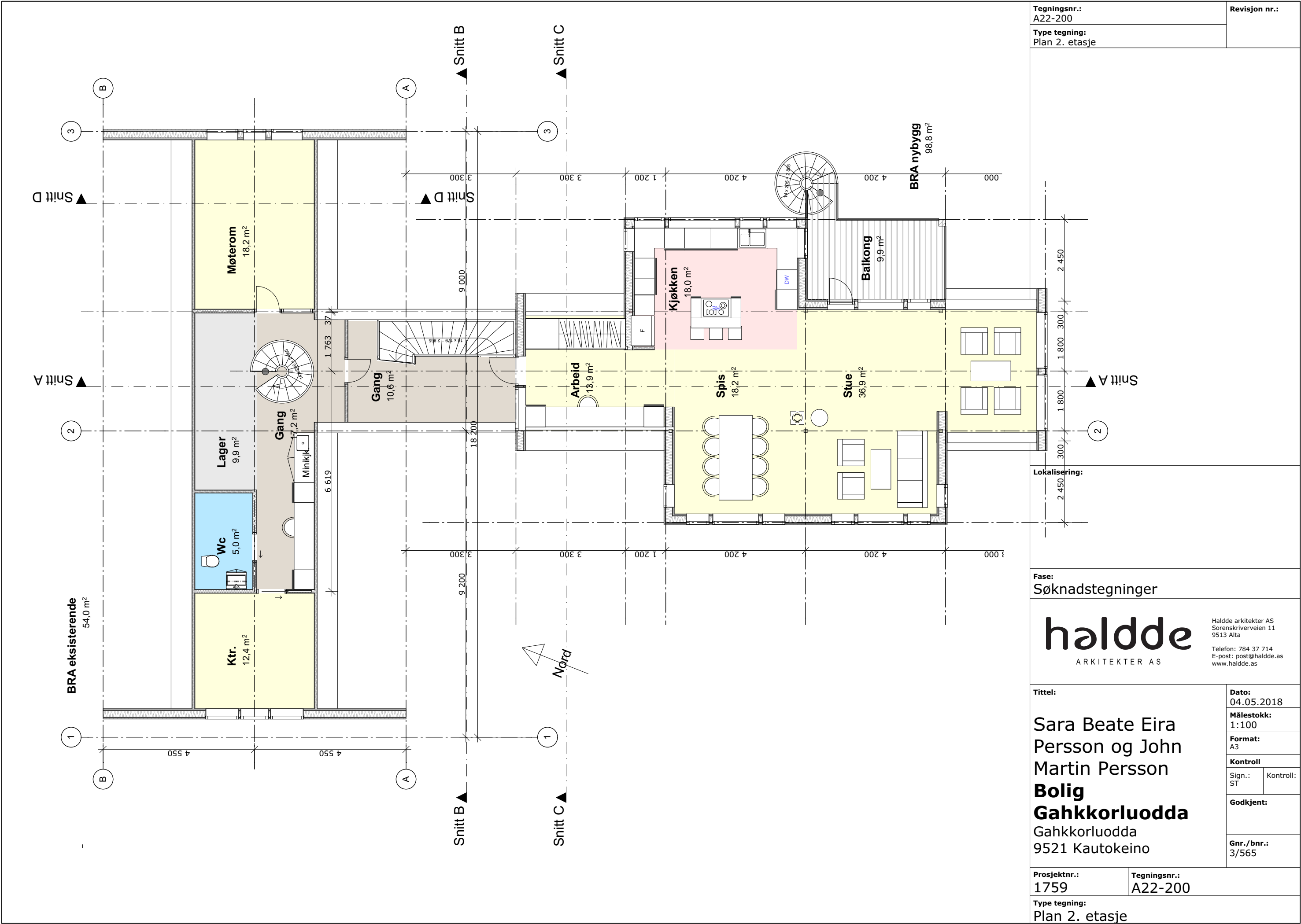
Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 35N



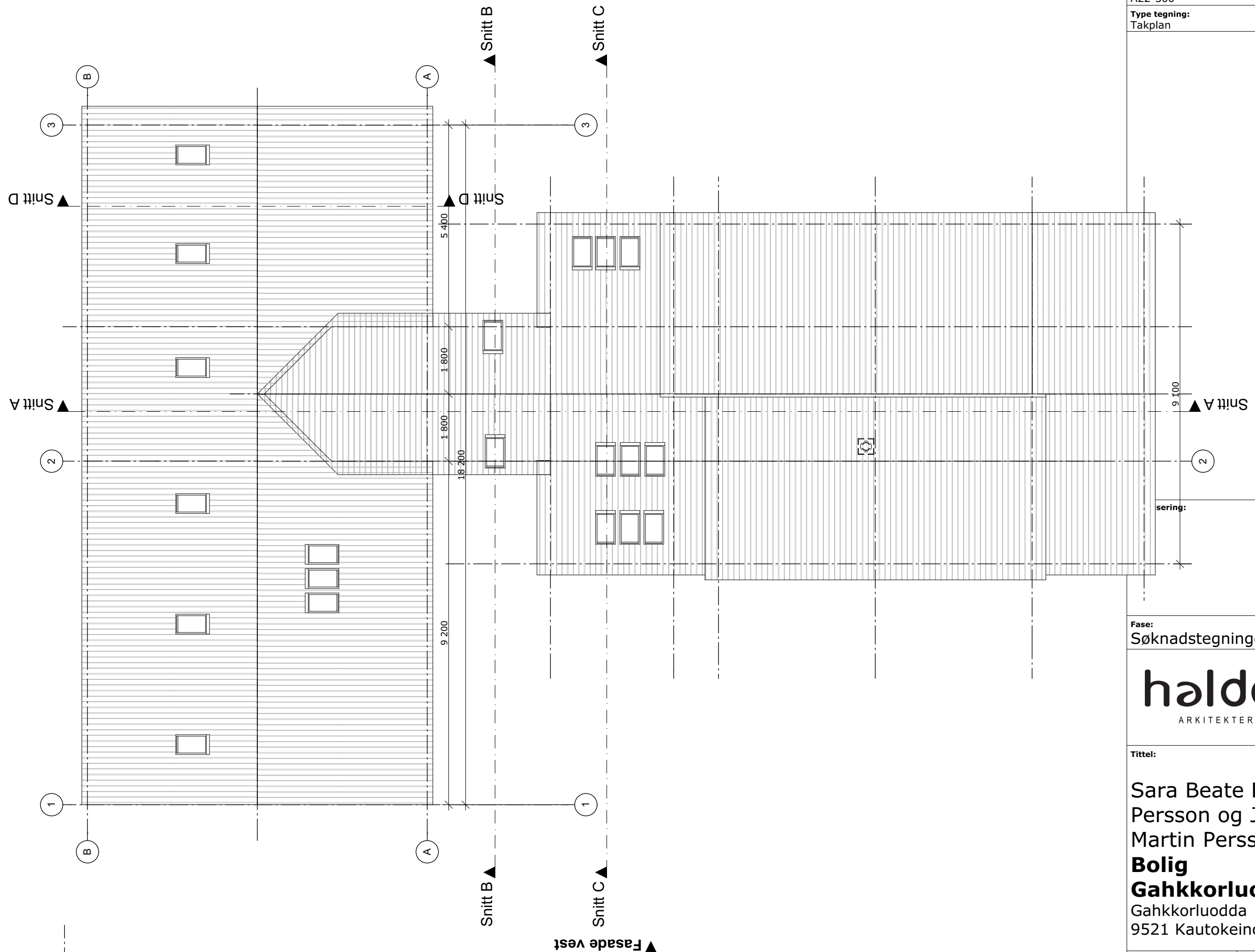


Tegningsnr.: A22-100		Revisjon nr.:
Type tegning: Plan 1. etasje		



Tegningsnr.: A22-200		Revisjon nr.:
Type tegning: Plan 2. etasje		
<		

P:\Prosjekter\2017\1759 Sara Beate Eira Persson - Bolig Kautokeino\7 TEGNINGER\UT8 Prosjektfiler\01 AC-FILER\1759 Sara Beate Eira Persson - Bolig Kautokeino.pln



Tegningsnr.: A22-300
Type tegning: Takplan

Revisjon nr.:

Fase:
Søknadstegninger

haldde

ARKITEKTER AS

Haldde arkitekter AS
Sorenskriverveien 11
9513 Alta

Telefon: 784 37 714
E-post: post@haldde.as
www.haldde.as

Tittel:

Sara Beate Eira
Persson og John
Martin Persson
Bolig
Gahkkorluodda
Gahkkorluodda
9521 Kautokeino

Dato:
04.05.2018

Målestokk:
1:100

Format:
A3

Kontroll	
-----------------	--

Sign.: ST	Kontroll:
--------------	-----------

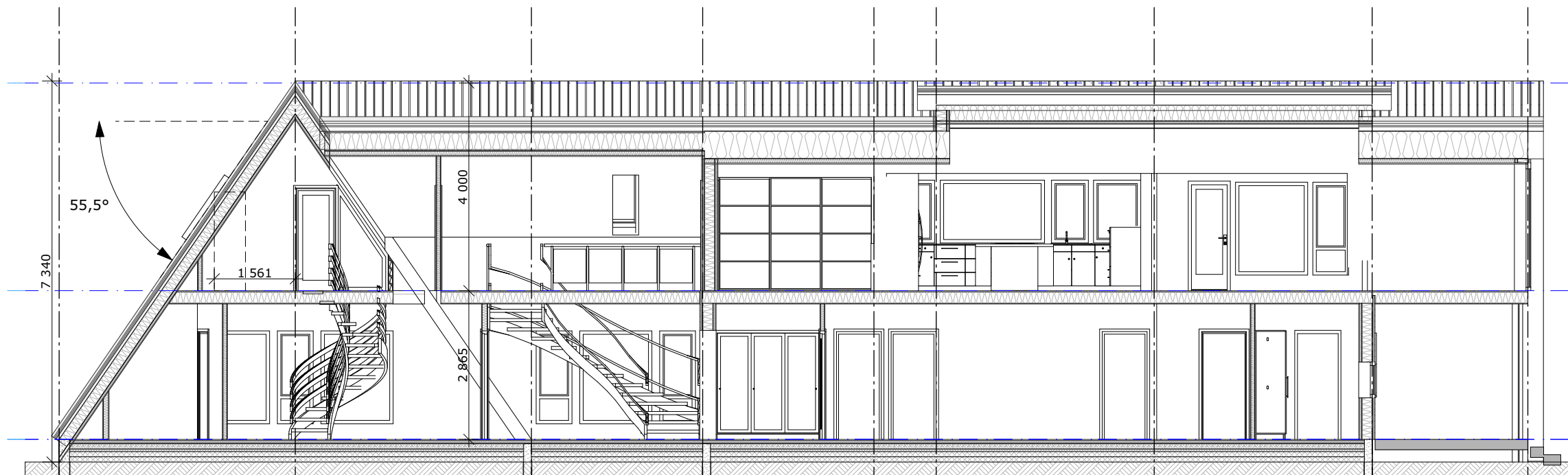
Godkjent:

Gnr./bnr.:
3/565

Projektnr.:
1759

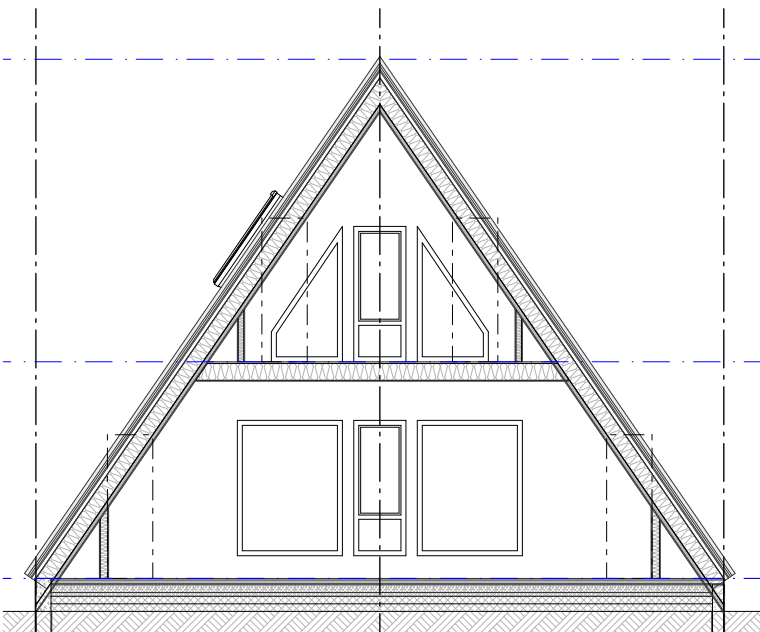
Tegningsnr.:
A22-300

Type tegning:
Takplan



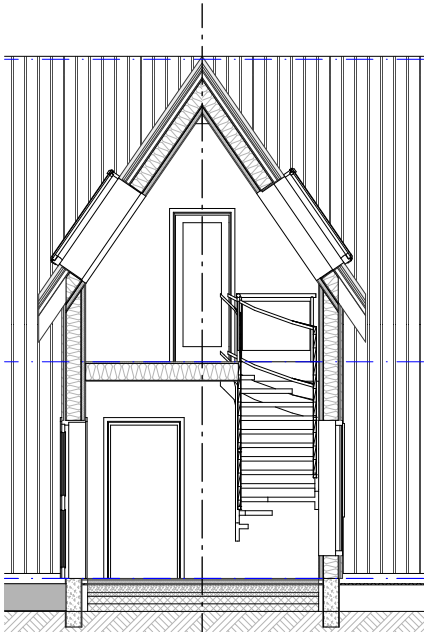
Snitt A

1:100



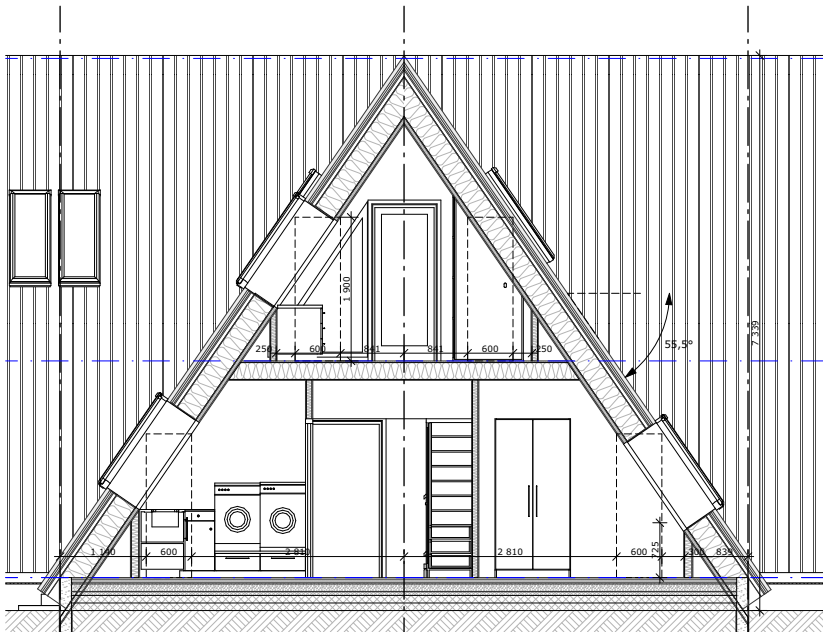
Snitt B

1:100



Snitt C

1:100

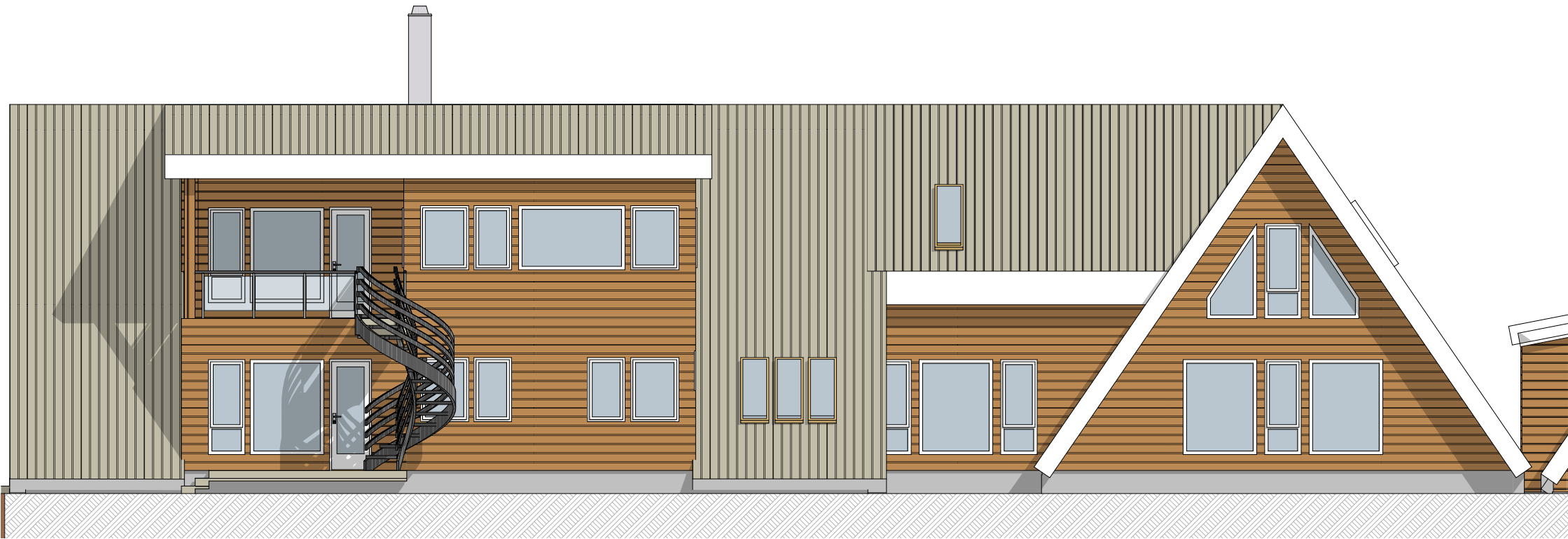


Snitt D

1:100

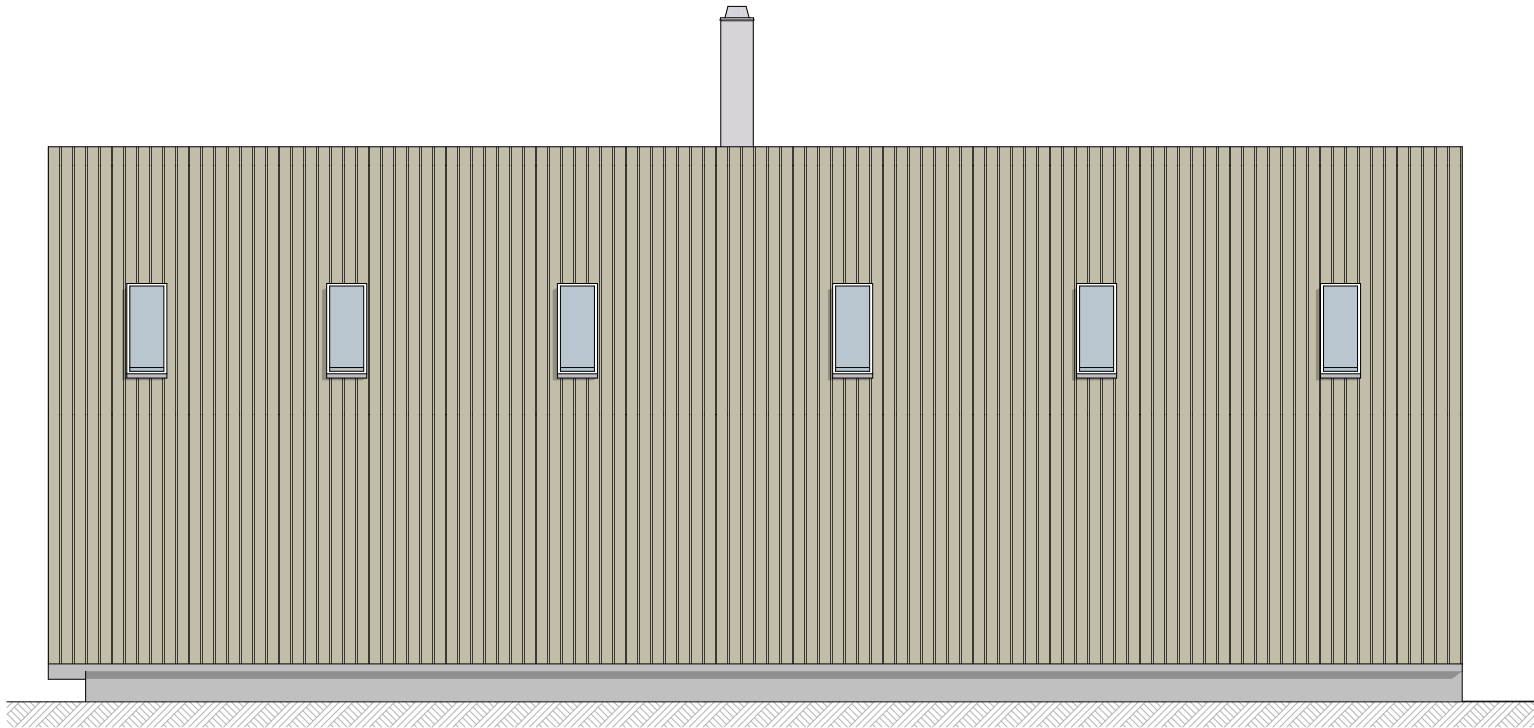
Tegningsnr.: A42-100		Revisjon nr.:
Type tegning: Snitt		

P:\Prosjekter 2017\1759 Sara Beate Eira Persson - Bolig Kautokeino\7 TEGNINGER UT\8 Prosjektfiler\01 AC-FILER\1759 Sara Beate Eira Persson - Bolig Kautokeino.pln



Fasade øst

1:100



Fasade nord

1:100

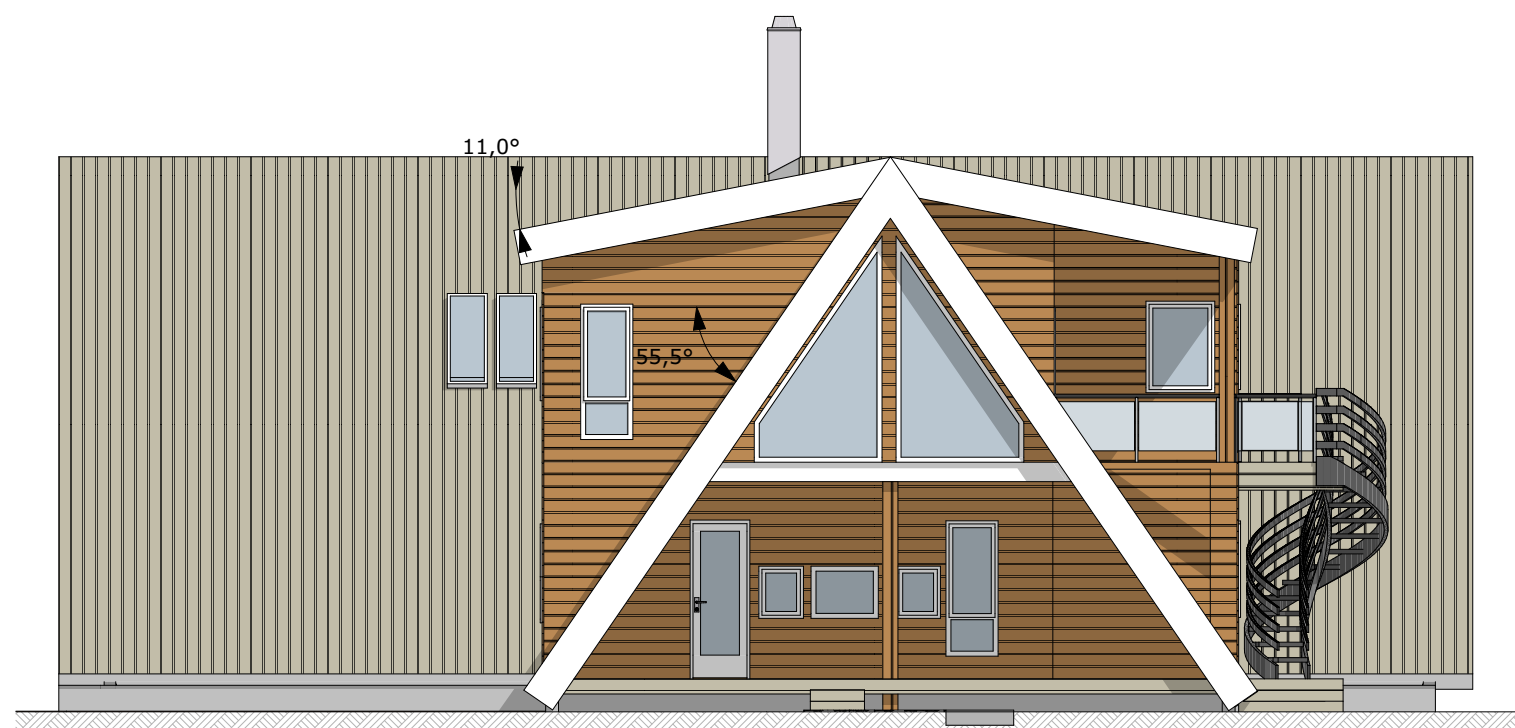
Tegningsnr.: A46-101		Revisjon nr.:
Type tegning: Fasader øst og nord		

P:\Prosjekter 2017\1759 Sara Beate Eira Persson - Bolig Kautokeino\7 TEGNINGER UT\8 Prosjektfiler\01 AC-FILER\1759 Sara Beate Eira Persson - Bolig Kautokeino.pln



Fasade vest

1:100



Fasade sør

1:100

Tegningsnr.:	A46-102
--------------	---------

Type tegning:
Fasader vest og sør

Revisjon nr.:	
---------------	--

Lokalisering:

Fase:
Søknadstegninger

haldde

ARKITEKTER AS

Haldde arkitekter AS
Sorenskriverveien 11
9513 Alta

Telefon: 784 37 714
E-post: post@haldde.as
www.haldde.as

Tittel:

Sara Beate Eira
Persson og John
Martin Persson
Bolig
Gahkkorluodda
Gahkkorluodda
9521 Kautokeino

Dato: 04.05.2018

Målestokk:
1:100

Format:
A3

	Kontroll
--	-----------------

Sign.:
ST

Kontroll:	
-----------	--

Godkjent:

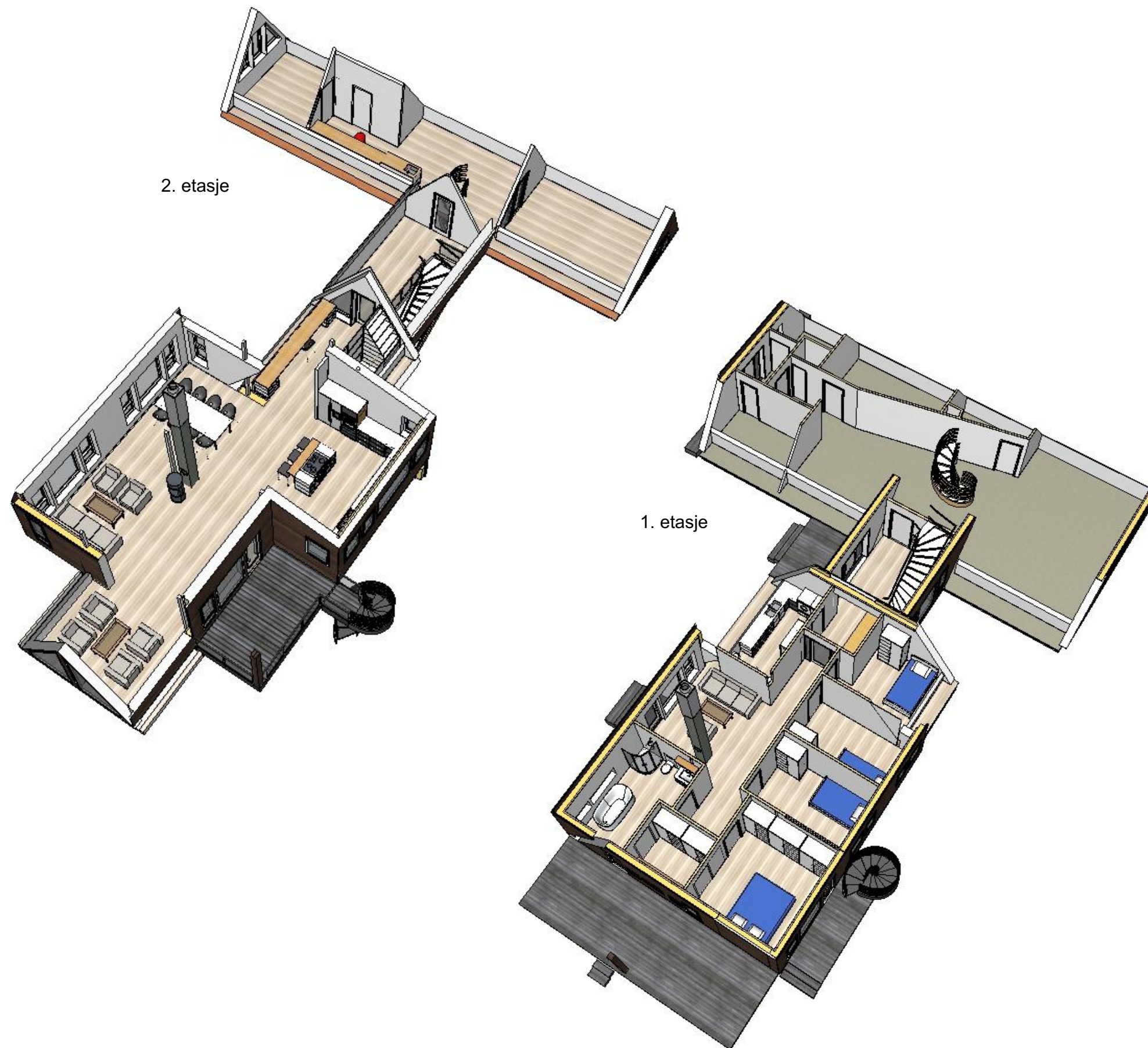
Gnr./bnr.:
3/565

Projektnr.:
1759

Tegningsnr.:	A46-102
--------------	---------

Type tegning:
Fasader vest og sør

Projekter 2017/1759 Sara Beate Eira Person - Bolig Kautokeino7 TEGNINGER UT18 Prosjektfiler01 AC-FILER1759 Sara Beate Eira Person - Bolig Kautokeino.pln



Tegningsnr.: A92-100		Revisjon nr.:	
Type tegning: Interiørperspektiver			
Lokalisering:			
Fase: Søknadstegninger			
haldde ARKITEKTER AS		Haldde arkitekter AS Sørenskriverveien 11 9513 Alta Telefon: 784 37 714 E-post: post@haldde.as www.haldde.as	
Tittel:		Dato:	
Sara Beate Eira Persson og John Martin Persson Bolig Gahkkorluodda Gahkkorluodda 9521 Kautokeino		04.05.2018	
		Målestokk:	
		Format: A3	
		Kontroll	
Sign.: ST		Kontroll.:	
Godkjent:		Gnr./bnr.: 3/565	
Prosjektnr.: 1759		Tegningsnr.: A92-100	
Type tegning: Interiørperspektiver			

P:\Prosjekter\2017\1759 Sara Beate Eira Persson - Bolig Kautokeino\7 TEGNINGER\UTØ\Prosjektfiler\01 AC-FILER\1759 Sara Beate Eira Persson - Bolig Kautokeino.pln

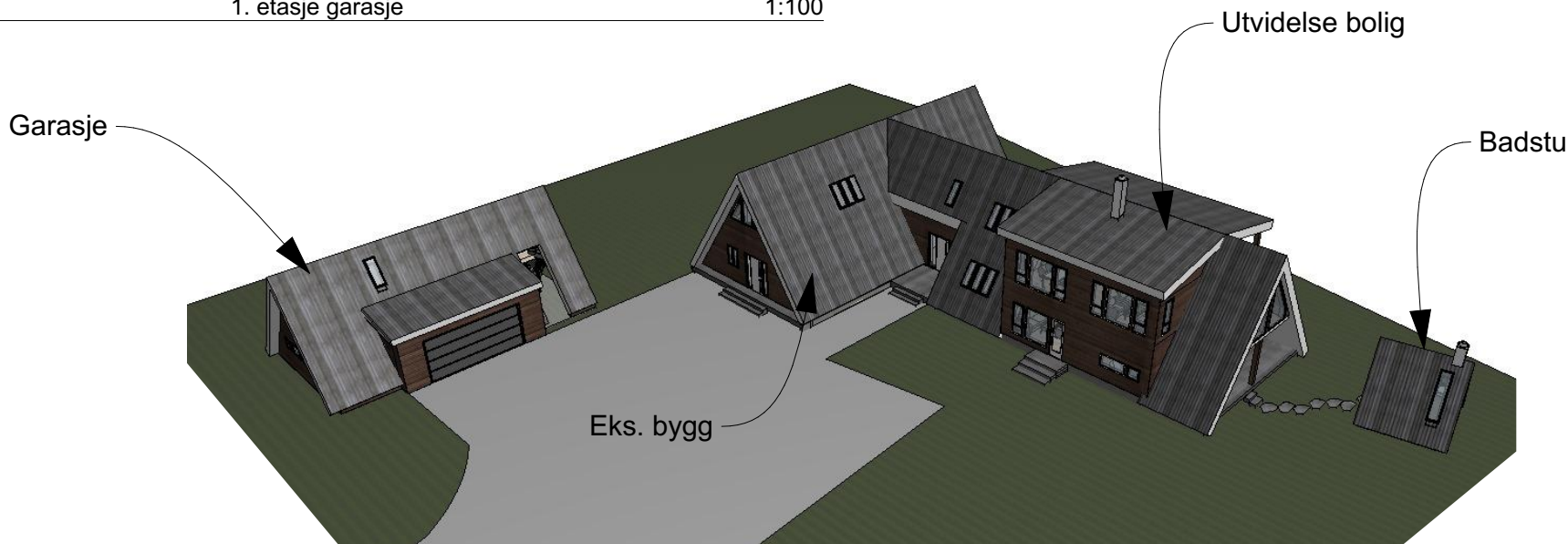
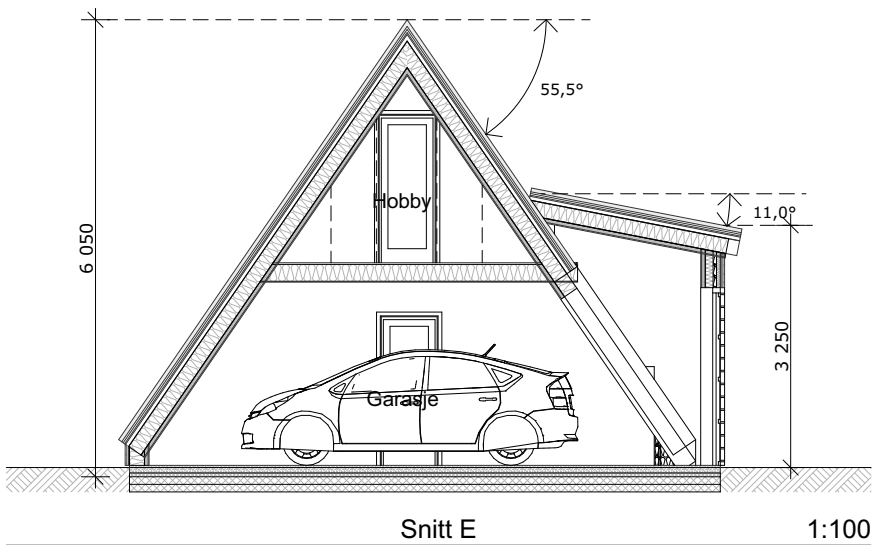
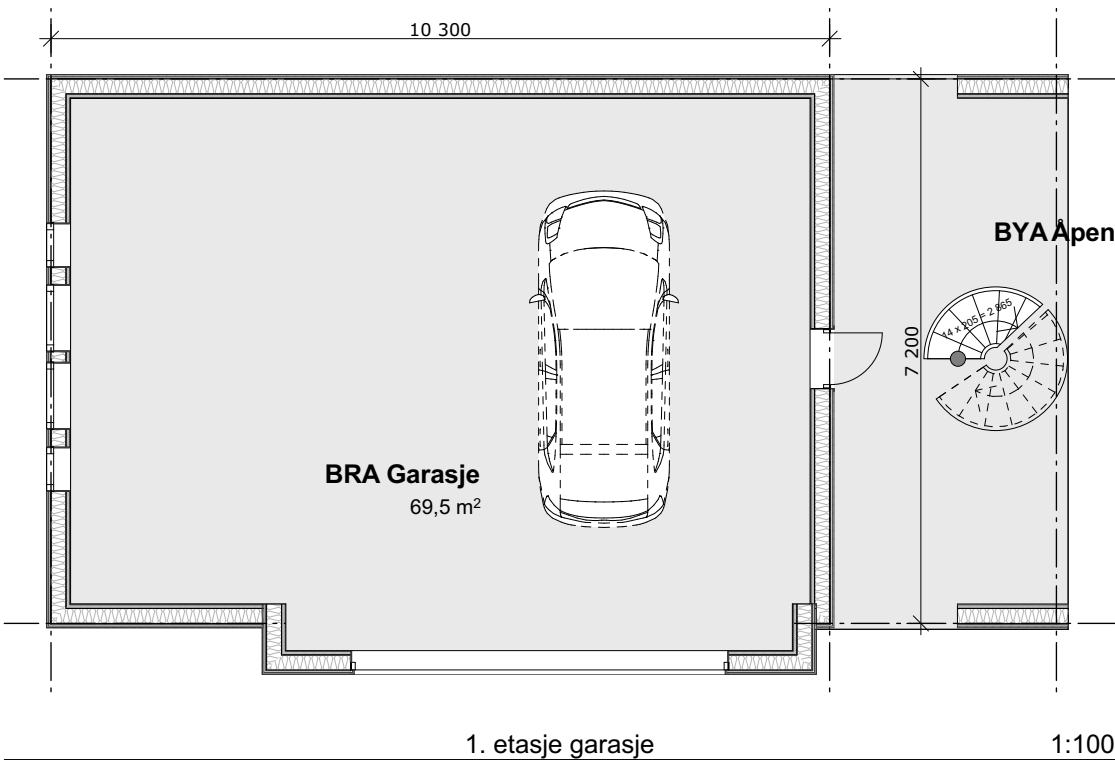
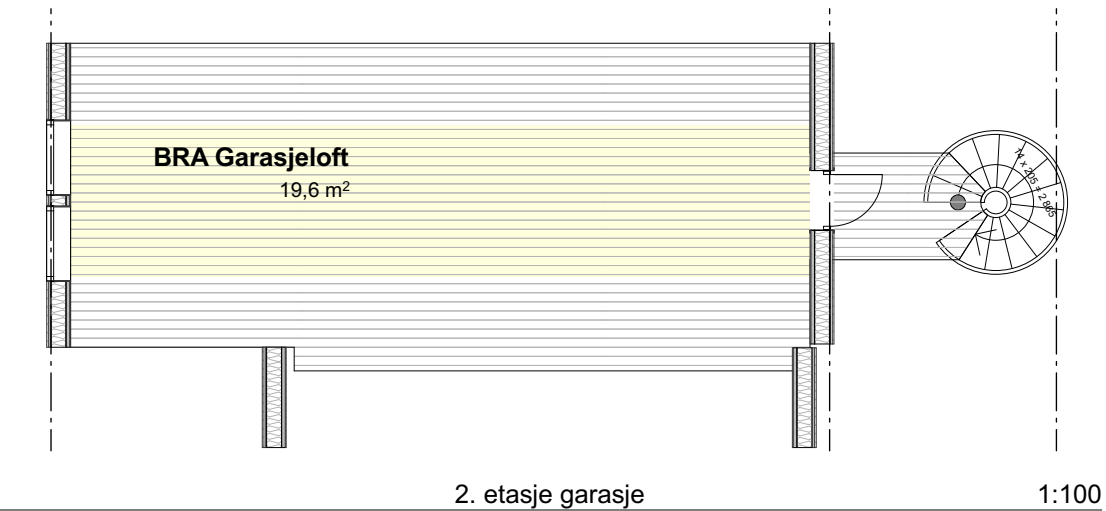


Perspektiv fra sørøst



Perspektiv fra sørvest

Tegningsnr.: A91-100		Revisjon nr.:					
Type tegning: Eksteriørperspektiver							
haldde ARKITEKTER AS Haldde arkitekter AS Sørenskriverveien 11 9513 Alta Telefon: 784 37 714 E-post: post@haldde.as www.haldde.as							
				Lokalisering:			
				Fase: Søknadstegninger			
Tittel:		Dato: 04.05.2018					
Sara Beate Eira Persson og John Martin Persson Bolig Gahkkorluodda Gahkkorluodda 9521 Kautokeino		Målestokk:					
		Format: A3					
		Kontroll					
		Sign.: ST	Kontroll:				
Godkjent:		Gnr./bnr.: 3/565					
Prosjektnr.: 1759	Tegningsnr.: A91-100						
Type tegning: Eksteriørperspektiver							



Tegningsnr.: A93-100		Revisjon nr.:
Type tegning: Garasje		

P:\Prosjekter\2017\1759 Sara Beate Eira Persson - Bolig Kautokeino\7 TEGNINGER\UTS\Prosjektfiler\01 AC-FILER\1759 Sara Beate Eira Persson - Bolig Kautokeino.pln



Statens vegvesen



FINNMARK FYLKESKOMMUNE
FINNMÁRKKU FYLKKAGIELDA

Kautokeino kommune / Guovdageainnu
Bredbuktnesveien 6
9520 KAUTOKEINO

Behandlende enhet:
Region nord

Saksbehandler/telefon:
Per Johnny Sara / 47414461

Vår referanse:
17/177901-6

Deres referanse:
2018/473-16

Vår dato:
03.07.2019

Uttalelse til melding om offentlig ettersyn – Detaljregulering for del av Gáhkkorčorru, gnr/bnr 3/565

Viser til melding om offentlig ettersyn av 27.06.19 – detaljregulering for del av Gáhkkorčorru, med GNR/BNR 3/565.

Statens vegvesen har ansvar for å sørge for at føringer Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.

I denne saken bygger vår uttalelse først og fremst på vår rolle som sektormyndighet for veg og vegtrafikkansvar for at reguleringsplan legger til rette for gode trafikale løsninger.

Saksopplysninger

Hensikten med planen er å endre planformålet på eiendom gnr/bnr. 3/565, Gáhkkorčorru. Dagens planformål er kombinert formål kontor og friområde. Dette ønskes endret til bolig/forretning/tjenesteyting. Dette åpner for at eksisterende kontorbygg på eiendommen kan benyttes som kontor- og driftslokale for fysikalsk institutt, samtidig som at eksisterende bygningsmasse kan utvides med boligformål. Formålsendringen legger også opp til at eiendommen i fremtiden kan bebygges med annen tjenesteyting, for eksempel treningssenter og/eller annet besøksareal.

Finnmark fylkeskommune har ansvaret for fylkesvegene, avgjør hvilke prosjekter som skal gjennomføres hvert år og gir politiske føringer for utvikling av fylkesvegene. Det er Statens vegvesen som normalt planlegger, bygger, drifter og vedlikeholder fylkesvegene på vegne av fylkeskommunen.

Postadresse
Statens vegvesen
Region nord
Postboks 1403
8002 BODØ

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-nord@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Markveien 49A
9510 ALTA

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Arealpolitiske føringer for planarbeidet

Det overordna målet for regjeringens transportpolitikk er et effektivt, tilgjengelig, sikkert og miljøvennlig transportsystem som dekker samfunnets behov for transport og som fremmer regional utvikling (Nasjonal transportplan). Vi ønsker å bidra til bedre trafikksikkerhet og et mer universelt utformet og tilgjengelig transportsystem. Vi har en visjon om at det ikke skal forekomme ulykker med drepte eller hardt skadde i trafikken. Statens vegvesen kan ut fra høringsdokumentene ikke se at reguleringen kommer i konflikt med nasjonale og regionale hensyn eller prinsippene for samordna areal- og transportplanlegging.

Vår vurdering

Adkomsten til eiendommen kommer fra fylkesveg 7982 via den kommunale vegen Gahkkorluodda, fartsgrense på stedet er 60 km/t og en ÅDT på 585. I området er det allerede etablert en barnehage og reguleringsendringen legger også opp til at eiendommen i fremtiden kan bebygges med annen tjenesteyting, for eksempel treningssenter og/eller annet besøksareal.

Det vises til at det beregnes kun en marginal økning av trafikken til området på grunn av kundetilkomst og nye beboere. Ved eventuelle fremtidige endringer, særlig planleggingen nord for denne eiendommen, kan det bli noe mer trafikk til området.

Vi anbefaler derfor at kommunen allerede i denne planfasen sikrer areal for framtidig gang og sykkelveg fra krysset til E45 og oppover fylkesveg 7982 til den kommunale vegen Hannoluohka.

Vi har for øvrig ingen andre merknader til planforslaget

Med hilsen

Per Johnny Sara
Planlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.



FINNMARK FYLKESKOMMUNE
FINNMÁRKKU FYLKKAGIELDA
Fylkesrådmannens stab
Fylkkaráđđeolbmá bargogoddi

Vår dato: 05.08.2019

Vår ref: 201702826-11

Arkivkode: ---

Deres ref: 2018/473-16

Gradering:

Saksbehandler: Annbjørg Løvik
Erman
Telefon: +4778963031
Annbjorg.Lovik@ffk.no

Kautokeino kommune
Bredbuktnesveien 6
9520 KAUTOKEINO

Uttalelse til detaljregulering for del av Gáhkkorčorru - gnr/bnr 3/565 - Kautokeino kommune

Finnmark fylkeskommune viser til brev av 27.06.2019, hvor forslag til detaljregulering for del av Gáhkkorčorru - gnr/bnr 3/565 er sendt til høring/offentlig ettersyn.

Fylkesrådmannens stab v/plan, koordinerer fylkeskommunens uttalelser i plansaker.

Finnmark fylkeskommune mener at det er et godt og gjennomarbeidet planforslag. Det er bra at gjeldende plan for området blir opphevet når nytt planforslag blir vedtatt. Vi anser våre innspill for ivaretatt, og har derfor ingen ytterligere merknader.

Denne uttalelsen er gitt på vegne av Finnmark fylkeskommune. Vi gjør oppmerksom på at det skal hentes inn en egen uttalelse fra Sametinget, avdeling for miljø, areal og kulturvern, Finnmark.

Med hilsen

Kristi Aresvik Hals
spesialrådgiver

Annbjørg Løvik
seniorrådgiver

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:

Sametinget / Sámediggi, Ávjovárgeaidnu 50, 9730 Kárášjohka/Karasjok
Fylkesmannen i Troms og Finnmark, Statens Hus, 9815 VADSØ

Postadresse
Postboks 701
9815 VADSØ
postmottak@ffk.no

Besøksadresse
Henry Karlsens plass 1
9800 VADSØ
www.ffk.no

Telefon +47 78 96 30 00
Telefaks +47 78 96 30 01

Org.nr 964 994 218
Bankkonto 4930.09.12051



Fylkesmannen i Troms og Finnmark

Romssa ja Finnmárkku fylkkamánni
Tromssan ja Finmarkun maaherra

Vår dato:

06.09.2019

Vår ref:

2019/1369

Deres dato:

27.06.2019

Deres ref:

2018/473-16

Guovdageaidnu suohkan / Kautokeino kommune
Bredbuktnesvn. 6
9520 KAUTOKEINO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ola Aronsen, 77642092

Samordnet høringsuttalelse til detaljregulering for Gáhkorčorru gnr. 3 bnr. 565, Kautokeino kommune

Fylkesmannen i Troms og Finnmark viser til ovennevnte sak med høringsfrist 09.09.2019. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av en enebolig i tilknytting til eksisterende kontorlokale/driftslokale for fysikalsk institutt. Planen muliggjør også at eiendommen kan bebygges med annen tjenesteyting. Reguleringsformål vil endres fra næring til kombinert formål bolig, forretning og tjenesteyting.

Fylkesmannen har ansvar for å samordne uttalelser med innsigelser fra regionale statsetater i Troms og Finnmark fylke og har fått myndighet til å avskjære eventuelle innsigelser fra disse etatene.

**Ingen regionale statsetater eller Fylkesmannen har fremmet innsigelse til planen.
Fylkesmannen har ingen ytterligere kommentarer da vi anser våre innspill som ivaretatt.**

Fylkesmannen stiller seg til rådighet for spørsmål og drøftinger i det videre arbeidet med planen. Ved henvendelser ber vi dere oppgi saksnummer **2019/1369**

Med hilsen

Hans Rønningen
seksjonsleder plan
avd. justis- og kommunal

Oddvar Brenna
fagkoordinator plan

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Finnmark fylkeskommune Henry Karlsens plass 9815 VADSØ

1





SÁMEDIGGI
SAMETINGET

Poastačujuhuse/adresse Tel: 78 47 40 00
Ávjovárgeaidnu 50 Org.nr: 974 760 347
9730 Kárášjohka/Karasjo samediggi@samediggi.no
Áššemeannudeadji Thor-Andreas Basso
saksbehandler
Tel: +47 78 47 40 16

Kautokeino kommune
Bredbuktnesvn 6
9520 KAUTOKEINO

ÁŠŠI/SAK
19/495 - 6

MIN ČUJ./VÁR REF.
19/20790

DIN ČUJ./DERES REF.
2018/473-16

BEAIVI/DATO
08.08.2019

Uttalelse vedrørende offentlig ettersyn av detaljregulering for del av Gáhkkorčorru, gbnr 3/565, Guovdageainnu suohkan/Kautokeino kommune

Vi viser til deres brev av 27.06.2019 samt øvrige dokumenter i saken.

Når det gjelder aktsomhetsplikten etter kulturminnelovens bestemmelser, jf. § 8 andre ledd, er dette ivare tatt gjennom pkt. 2.4 i planbestemmelsene. Dette er vi fornøyde med, og har ingen ytterligere kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Vi tar planforslaget for øvrig til etterretning.

Vi gjør til sist oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Finnmark fylkeskommune.

Dearvvuođaiquin/Med hilsen

Andreas Stångberg
konst.
ossodatdirektevra/avdelingsdirektør

Thor-Andreas Basso
konst. fágajodiheaddji / fagleder

*Dát reive lea elektrovnnalaččat dohkkehuvvon ja sáddejuvvo vuolláičállaga haga./
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Reivve vuostáiváldi / Hovedmottaker:

Kautokeino kommune	Bredbuktnesvn 6	9520	KAUTOKEINO
--------------------	-----------------	------	------------

Kopijja / Kopi til:

Finnmárkku fylkkagiella - Finnmark fylkeskommune	Fylkeshuset, Posboks 701	9815	VADSØ
---	--------------------------	------	-------