



SAMLET SAKSFREMSTILLING

___ Originaldokument
___ Dokumentet er oversatt

Arkivsaksnr.: 2022/2155-49	Saksbehandler: Nils Henrik J. Skum	Dato: 29.04.2025
-------------------------------	---------------------------------------	---------------------

Utv.saksnr.:	Uvalg:	Møtedato:
17/25	Formannskapetets innstillingsmøte	06.06.2025
24/25	Kommunestyret	19.06.2025
21/25	Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring	03.06.2025

Sluttbehandling av plansak 2022/2155 - FB2 Biggeskaidi og FB3 Habatjavri

Melding om vedtak sendes til:

Areal+ AS
Altahøyden Utbygging
Berørte parter

Det vises til:

Reguleringsplaner FB2 Biggeskaidi og FB3 Habatjavri – Spredt fritidsbebyggelse

Vedlegg:

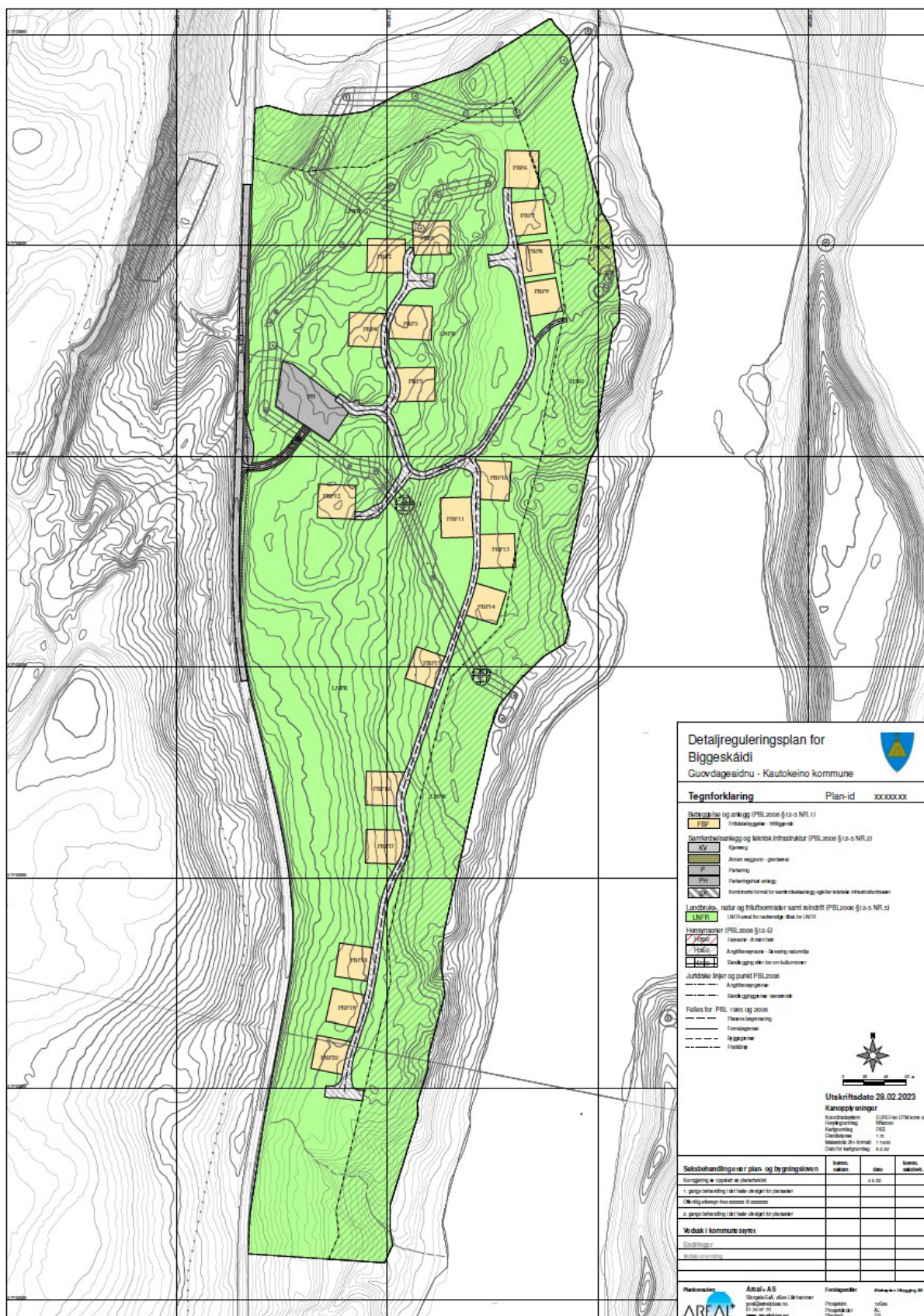
12024_01_12_Biggeskáidi_A1_1500 3
22024_03_12_Hábatjavri_A0_2000 1
3Planbeskrivelse FB2 Biggeskáidi
4Planbeskrivelse FB3 Hábatjavri
5Reguleringsbestemmelser FB2 Biggeskáidi
6Reguleringsbestemmelser FB3 Hábatjavri
7Mattilsynet trekker innsigelser til planer for FB2 Biggeskaidi og FB3 Habatjavri hyttefelt
etter endret planbestemmelse for området - 2. gangs høring.pdf

Habilitet:

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

Sakens bakgrunn:

Areal+ AS ferdigstilt planforslagene for FB2 Biggeskaidi og FB3 Habatjavri. Det legges til rette for 20 fritidsboliger på FB2 Biggeskaidi og 10 fritidsboliger på FB3 Habatjavri. Planforslagene som nå fremmes til sluttbehandling er i tråd med kommuneplanens arealdel.



Figur 1 FB2 Biggeskaidi – Hele planområdet



Høring og merknader:

Under offentlig ettersyn kom det inn til sammen 16 høringsuttalelser. En oppsummering av innkomne uttalelser med kommentar fra administrasjonen er gjengitt i Planbeskrivelsens vedlegg. 2. innspill fra sektormyndighetene har bidratt til en del mindre endringer/justeringer av planforslagene. Disse er beskrevet lenger ned i denne saksutredningen. Siden Mattilsynet og Statsforvalter har fremmet innsigelse til planforslagene, jf. under, må disse frafalles før kommunens planvedtak blir rettskraftig. Om det ikke kommer til enighet mellom kommunen og Statsforvalter (mekling), må kommunen enten etterkomme innsigelsene, eller overlate avgjørelse av arealkonflikten til Kommunal- og distriktsdepartementet.

Innspill fra Sametinget/Fylkeskommunen

«Det ser ut til at planene er i konflikt med automatisk fredede kulturminner, og vi ber om utsatthøringsfrist 04.10.2023, jf. Kml. § 9 andre ledd.» Derfor ble høringsfristen utsatt til 04.10.2023. Sametinget var på befaring i områdene og det ble funnet automatisk fredede samiske kulturminner i begge planområdene. For området FB2 Biggeskaidi gjelder Askeladden ID 294562 årran. For FB3 Habatjavri gjelder Askeladden ID 294554 gammeltuft, Askeladden ID 290671 gammeltuft, Askeladden ID 290686 årran, samt Askeladden ID 294549 årran. Kulturminnene synliggjøres i plankart med hensynssoner og med tilhørende bestemmelser som verner disse i planbeskrivelsen slik at de ikke kommer til skade eller blir skjemmet.

Innspill fra Rbd 26 Lákkonjárga

“...Om våren er det meget viktig at reinflokken ikke blir forstyrret unødig i kalvingsperioden. Simlene og de nyfødte kalvene trenger ro til å skape de nødvendige båndene mellom simle og kalv. Hvis simlene blir forstyrret kan de forlate kalven som da vil ha fatale følger for den nyfødte kalven. Samtidig er flokken veldig sårbar om våren med marginale beiteforhold. Hvis reinflokken blir forstyrret da og ikke får beitet i fred, vil dette gi store negative følger for produktiviteten. Reinflokken må ha ro i denne perioden.

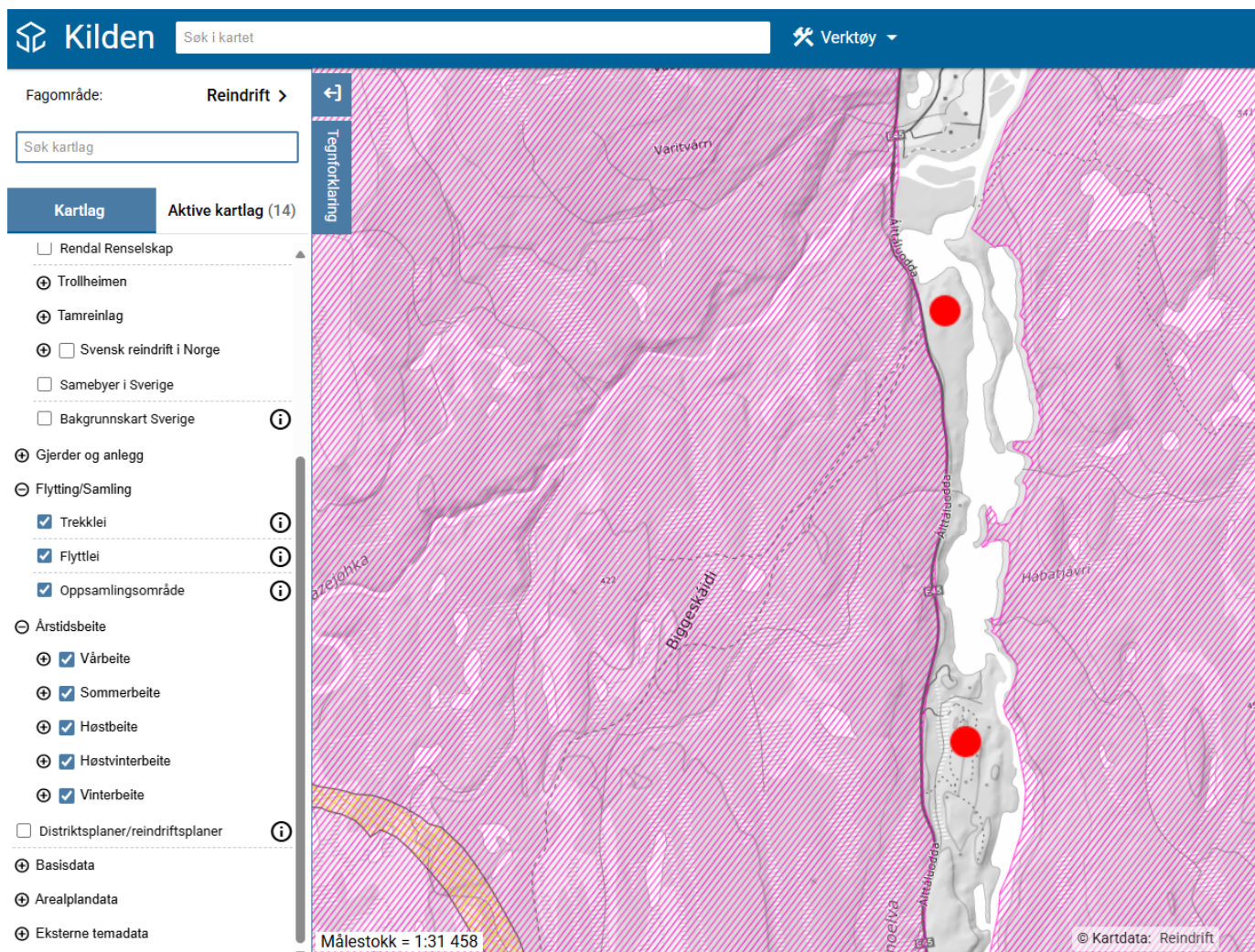
Om høsten er det brunsttid for reinflokken. Hvis flokken forstyrres da, så vil det gå utover drektighetsprosenten og produksjon året etter, som forklart ovenfor. Forstyrrelser i denne tiden vil ha svært negative følger for en bærekraftig reindrift...”

Kommunens kommentar til Lákkonjárga sitt innspill

Området i overordnet plan, kommuneplanens arealdel 2017-2030, avsatt til *fritidsbebyggelse*. En planavklaring hvorvidt området skal anvendes som beiteområde, eller som fritidsbebyggelse, ble altså bestemt av Kommunestyret den 20.03.2017.

Når man ser på årstidsbeitene, på Kilden – NIBIO reindriftskart, så er ikke noen av planene (FB2 eller FB3) i konflikt med årstidsbeiter (se figur 3). Det er heller ikke registrerte flytt- og trekkleier i området.

Kommunen anser at det allerede i 2017 er gjort en planavklaring for området, i prosessen med utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel.



Figur 3 Områdene som reguleres, FB2 og FB3, er ikke registrerte som årstidsbeiter

Innsigelse Mattilsynet

«Til planene for Biggeskáidi og Håbatjåvri fremmer Mattilsynet innsigelse fordi vi mener løsningen for drikkevann ikke er tilstrekkelig avklart. Vi viser til pbl § 3-1 bokstav i), som sier at planer skal legge til rette for helhetlig forvaltning av vannets kretsløp, med nødvendig infrastruktur. Reguleringsplanen må derfor etter vår oppfatning inneholde en gjennomarbeidet plan for etablering av vannforsyning og håndtering av utslipp, slik at vi som sektormyndighet kan vurdere hvordan bestemmelsene i drikkevannsforskriften er ment ivarettatt. Vi vurderer at reguleringsplanene for Biggeskáidi og Håbatjåvri ikke bidrar til å sikre langsiktige fellesløsninger, mangler de nødvendige bindende bestemmelsene som underbygger slike fellesløsninger og har ingen tydelig organisering av drift og ansvar av vannforsyningene.»

Innsigelse Statsforvalter

«Mattilsynet reiser innsigelse til planen på grunn av uklare eierforhold og løsninger for vannforsyningen, samt manglende rekkefølgebestemmelser. Innsigelsen er velbegrunnet, og det er ikke aktuelt for Statsforvalteren å avskjære innsigelsen.»

Kommunens kommentar

Kautokeino kommune vurderer det samme som Mattilsynet at reguleringsplanene for Biggeskáidi og Håbatjåvri ikke bidrar til å sikre langsiktige fellesløsninger, mangler de

nødvendige bindende bestemmelsene som underbygger slike fellesløsninger og har ingen tydelig organisering av drift og ansvar av vannforsyningene. I planforslagene som ble sendt til kommunen 16.01.2024, så er det en løsning som ikke tar for seg innlagt vann i planområdet. Siden det ikke skal legges til rette for vann og avløp i området, skal det forankres i bestemmelsene.

Planbestemmelser for Biggeskaidi og for Habatjavri:

-Planbestemmelse § 3.2 tas bort.

Ordlyden i Planbestemmelse § 4.10 tas bort. Ny ordlyd i § 4.10 for både Habatjavri og for Biggeskaidi:

- Det tillates ikke vann og avløp i planområdet
- Som deløsning tillates biodo, eller utedo der grunnforholdene ligger til rette for dette

Mattilsynet trekker innsigelser (vedlegg 7)

Med bakgrunn i overnevnte endring i planbestemmelsene, trekker Mattilsynet innsigelsene til planene for FB2 Biggeskaidi og FB3 Habatjavri.

Gjeldene planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel, 2017-2030, avsatt til **Fritidsbebyggelse** med feltbetegnelse FB2 Biggeskaidi og FB3 Habatjavri. Det betyr at regulering av området til fritidsbebyggelse er i tråd med plan.

Vurdering:

Forholdet til overordnet plan og forskrift om konsekvensutredning (KU)

I kommuneplanens arealdel for Guovdageainnu suohkan - Kautokeino kommune er de aktuelle områdene lagt ut til framtidig fritidsbebyggelse. Planforslaget er derfor i tråd med kommuneplanens arealdel. Planarbeidet utløser ikke krav om planprogram eller konsekvensutredning.

Planforslagene FB2 Biggeskaidi og FB3 Habatjavri

Konsulentfirmaet Areal+, har på vegne av Alta høyden utbygging AS, utarbeidet planforslag både for reguleringsplan for FB2 Biggeskaidi og for FB3 Habatjavri. Formålet med planene er å regulere et område for frittliggende fritidsbebyggelse. Det er utarbeidet to planforslag til to forskjellige reguleringsplaner.

Det ene området er FB2 Biggeskaidi – 20 fritidsboliger.

Det andre området er FB3 Habatjavri – 10 fritidsboliger.

Planforslagenes arealformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

Fritidsbebyggelse (BFF)

Turveg (TV)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

Veg (SVK)

Annen vegggrunn – Grøntareal

Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL § 12-5 nr.5)

Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

Hensynssoner (PBL § 12-6):

Sikringssone – område for grunnvannsforsyning

Angitt hensynssone – Bevaring naturmiljø

Båndlegging etter lov om kulturminne

Planbestemmelsene har båndlegging:

6.2 Båndlegging etter lov om kulturminne H730

Kulturminnene H730_1 – H730_12 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Planbestemmelsene har hensynssoner:

6.3 Bevaring naturmiljø H560_1

Hensynssonen omfatter myr. Innenfor hensynssonen skal det ikke gjennomføres tiltak eller terrenginngrep.

6.4 Bevaring naturmiljø H560_2

Hensynssonen omfatter kantsonen langs den verna Guovdageainnu eatnu/ Kautokeinoelva. Alta-Kautokeinovassdraget II (Vedtatt 1980).

Innenfor hensynssonen skal det ikke gjennomføres tiltak eller terrenginngrep.

ROS-analyser

Alt i alt er risiko og sårbarhet i planområdet stort sett knytta til tilgang til nødetater, skogbrannfare og overvann/flom i bekker. *Ros analysen* gir detaljerte vurderinger og et sett anbefalinger som bør inkluderes i planforslaget for å kunne ta vare på sikkerheten for tiltak i og rundt planområdet i henhold til TEK 17. Dersom planforslaget utformes i samsvar med anbefalingene vil risikoen i planområdet bli lik som eller til og med lavere enn den er i dag.

Risikoreduserende tiltak

Prosjektere avløpsanlegg sammen med reguleringsplan:

-Det er lagt inn bestemmelser der det ikke tillates innlagt vann og avløp i planområdet.

Turdrag med tilstrekkelig kvalitet for å kunne kjøre på:

-Det er regulert inn ny turdragtrase med tilstrekkelig bredde.

Gode siktsoner, samt vedlikehold av sikt soner:

-Siktsoner er regulert inn i reguleringsplanene.

Fordrøyning/lokal overvannshåndtering:

-Tiltak for å sikre byggeområder er kartfestet i plankart og det er lagt inn bestemmelser flom og overvannshåndtering.

-Det er utarbeidet flom- og overvanns håndteringsplan for planområdene.

Tilstrekkelig kapasitet for slukkevann:

-Det er ikke planlagt for slukkevann i planområdet da det ikke skal være vann- og avløp.

Økonomiske konsekvenser

Regulering og utbygging av FB2 Biggeskaidi og FB3 Habatjavri vil ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen, da reguleringsplanen er i privat regi. Kommunen skal ikke overta drift av veien(e) verken før- eller etter utbygging.

Tidsplan og gjennomføring av planen

Altahøyden AS har søkt om opsjon for utvikling av eiendom tilhørende reguleringsplanforslagene FB2 Biggeskaidi og FB3 Habatjavri. Hvis planforslagene blir vedtatt kan tiltakshaver gå i gang i med utbygging av områdene i løpet av 2025-2026.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Planområdet omfatter myr og vernet elv, Kautokeinoelva. Disse har hensynssoner i plankart og er lovpålagt i planbestemmelser. Innenfor hensynssonen skal det ikke gjennomføres tiltak eller terrenginngrep. Utover dette er det ikke utnyttbare naturressurser annet enn skog og beiteareal. Miljødirektoratets naturbase og Artsdatabankens karttjeneste er konferert, og det finnes ikke funnopplysninger av betydning i planområdet. Kunnskapsgrunnlaget i saken anses for godt og oppfylt, jf. naturmangfoldloven (nml.) § 8 om kunnskapsprinsippet.

Det er en viss fare for at utbyggingen vil berøre naturmangfold i form av plantelivet negativt. Området vurderes likevel ikke å være av vesentlig verdi for naturmangfoldet lokalt. Det vurderes ut fra at kunnskapsgrunnlaget i saken er godt, at naturmangfoldlovens §§ 9-12 ikke kommer til anvendelse.

Kommunestyrets behandling 27.03.2025 - Tilleggsinformasjon

Økonomiske konsekvenser:

1. Regulering og utbygging av FB2 Biggeskaidi og FB3 Habatjavri vil ikke ha økonomiske konsekvenser for kommunen, da reguleringsplanen er i privat regi. Kommunen skal ikke overta drift av veien(e) verken før- eller etter utbygging. Dette er forankret i de juridisk bindende dokumentene, nemlig planbestemmelsene.

Innsigelser:

2. *«I saksfremlegget mangler en vurdering av hvordan innsigelsene fra reindriften blir hensyntatt. Kommunestyret ber administrasjonen om å rette opp formaliteter og ber om ytterligere vurderinger hvordan innsigelser blir hensyntatt»*

Det er ingen innsigelser fra verken reindriften, eller fra Statsforvalteren som faginstans for reindriften, spesielt med tanke på at området er avsatt til **fritidsbebyggelse** og ikke LNFR. Kommunestyret har den 23.03.2017 vedtatt at området skal avsettes til **fritidsbebyggelse**. Derfor anses reguleringsplanen å være i **tråd med kommuneplanens arealdel**.

Innsigelsene fra Mattilsynet derimot gjelder uklare eierforhold og løsninger for vannforsyningen. Denne innsigelsen er nå frafalt (vedlegg 7) etter at tiltakshaver har rettet opp i forholdene, jf planbestemmelsene § 4.10:

- Det tillates ikke vann og avløp i planområdet
- Som doløsning tillates biodo, eller utedo der grunnforholdene ligger til rette for dette

Konklusjon:

Planforslaget har blitt oppdatert for å ivareta innspill og innsigelsen som har kommet inn ved offentlig ettersyn. Planadministrasjonen anser at planforslaget er godt gjennomarbeidet og kan sluttbehandles. Formålet med planene er å detaljregulere FB2 og FB3 i kommuneplan for Kautokeino til frittliggende fritidsbebyggelse, hvor målet er å utvikle området til en populær fritidsdestinasjon og friluftsliv som viktige kvaliteter. Det kommer til å gi positive ringvirkninger for Kautokeino kommune. Planadministrasjonen vil etter en helhetlig vurdering anbefale at reguleringsplanene for FB2 Biggeskaidi og FB3 Habatjavri vedtas henholdt til PBLs. § 12-12.

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplanene for FB2 Biggeskaidi og FB3 Habatjavri, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 03.03.2025.

SAKSPROTOKOLL I FORMANNSKAPETS INNSTILLINGSMØTE - 06.06.2025

Formannskapets behandling:

Ordfører fremmet forslag til vedtak.
Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets innstilling, enst.:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplanene for FB2 Biggeskaidi og FB3 Habatjavri, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 03.03.2025.

SAKSPROTOKOLL I HOVEDUTVALG FOR TEKNISK, MILJØ OG NÆRING - 03.06.2025

Behandling:

Nils Arne Hætta (AP) var ikke til stede på møtet.

Leder fremmet forslag til vedtak.
Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Uttalelse, enst.:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplanene for FB2 Biggeskaidi og FB3 Habatjavri, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 03.03.2025.

SAKSPROTOKOLL I KOMMUNESTYRET - 19.06.2025

Kommunestyrets behandling:

Forslag fra Nils Johan Heatta (GSL):

Suohkanstivra mearrida ahte huksenguovllu namma galgá leat Bállorskáidi. Biggeskáide ii leat rievtttes namma dien guovllus ja lea dehálaš ahte árbevirolaš ja rievtttes namma fas válddojuvvo atnui.

Votering:

Forslag fra Nils Johan Heatta (GSL) falt med 17 mot 1 stemme (Nils Johan Heatta)

Ordfører fremmet formannskapets innstilling til vedtak.

Formannskapets innstilling ble vedtatt med 17 mot 1 stemme. (Nils Johan Heatta)

Kommunestyrets vedtak, med 17 mot 1 stemme:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplanene for FB2 Biggeskaidi og FB3 Habatjavri, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, datert 03.03.2025.