



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Planutvalg	52/2024	15.10.2024

2024001 Detaljregulering for Tautra nye kloster - Behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak/innstilling:

1. Frosta kommune legger detaljreguleringsplan for Tautra nye kloster med plan-ID 2024001 ut til høring og offentlig ettersyn. Dokumentene er datert 27.09.2024.

Vedtak fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

2. Det tas sikte på å oppheve reguleringsplan for Tautra nye kloster, planID 1998002, og bebyggelsesplan for Nylandet, planID 2006007, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljreguleringsplan for Tautra nye kloster, plan-ID 2024001.

PS 52/2024 2024001 Detaljregulering for Tautra nye kloster - Behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn

Planutvalgs behandling av sak 52/2024 i møte den 15.10.2024:

Vedtak

1. Frosta kommune legger detaljreguleringsplan for Tautra nye kloster med plan-ID 2024001 ut til høring og offentlig ettersyn. Dokumentene er datert 27.09.2024.

Vedtak fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

2. Det tas sikte på å oppheve reguleringsplan for Tautra nye kloster, planID 1998002, og bebyggelsesplan for Nylandet, planID 2006007, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljreguleringsplan for Tautra nye kloster, plan-ID 20024001.

Endelig vedtak

1. Frosta kommune legger detaljreguleringsplan for Tautra nye kloster med plan-ID 2024001 ut til høring og offentlig ettersyn. Dokumentene er datert 27.09.2024.

Vedtak fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

2. Det tas sikte på å oppheve reguleringsplan for Tautra nye kloster, planID 1998002, og bebyggelsesplan for Nylandet, planID 2006007, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljreguleringsplan for Tautra nye kloster, plan-ID 20024001.

Vedlegg:

- 1 2024001_Tautra nye kloster_plankart_27.09.2024_Høringsforslag
- 2 2024001 Tautra nye kloster - Planbeskrivelse - Høringsforslag
- 3 2024001 Tautra nye kloster - Bestemmelser - Høringsforslag
- 4 Saksprotokoll Reguleringsplan Tautra nye kloster og bebyggelsesplan Nylandet - byggegrense og naust
- 5 Referat fra meklingsmøte 19.3.2024 - Reguleringsplan for Tautra nye kloster og bebyggelsesplan f.pdf

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Bakgrunn for saken:

Formålet med denne saken er å sikre en juridisk bindende reguleringsplan for Tautra nye kloster og Nylandet.

Saksopplysninger

Bakgrunn/historikk

Det aktuelle området er i dag regulert gjennom reguleringsplan for Tautra nye kloster, planID 1998002, og bebyggelsesplan for Nylandet, planID 2006007. Da grunneier for eiendommene 86/40 og 86/41

søkte om å få bygge naust på eiendommene i tråd med de overnevnte planene, ble det oppdaget at de vedtatte planene ikke var gyldig. For å sikre en gyldig plan for området vedtok kommunestyret i sak 111/2023 å anmode Statsforvalteren om et meklingsmøte.

En detaljert gjennomgang av sakshistorikken finnes i sak 111/2023. Under følger en kort oppsummering.

Grunneier av 86/40 og 86/41 eide tidligere også 86/12 og 86/31. I 1999 inngikk han en avtale med Trondheim katolske stift om salg av disse for etablering av kloster på øya Tautra. Et vilkår i avtalen var at grunneier skulle få regulert to boligtomter med naust innenfor reguleringsplanen som skulle utarbeides for klosteret.

Da reguleringsplan for Tautra nye kloster var på høring, satte Fylkesmannen i Nord-Trøndelag som vilkår for å godta planen at *«det tas inn i bestemmelsene at bygningene på de to nye tomtene ikke plasseres nærmere strandlinjen enn 50 meter.»* Bestemmelser om byggegrense ble tatt inn i planen, men det ble også åpnet for bygging av naust nærmere sjøen enn 50 meter.

Bebyggelsesplan for Nylandet tok utgangspunkt i reguleringsplan for Tautra nye kloster, men endret byggegrensen fra 50 til 40 meter. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag fremmet innsigelse også til denne planen.

I begge sakene ble planen vedtatt uten at det ble avklart med Fylkesmannen om de endringene kommunen gjorde var tilstrekkelig til å imøtekomme innsigelsene. Det var først da det ble søkt om å bygge naust på eiendommene 86/40 og 86/41 at det ble oppdaget at planene hadde uavklarte innsigelser, og at planene derfor er uten rettsvirkning. På bakgrunn av dette har kommunen startet arbeidet med å sikre en rettskraftig plan for området.

Mekling

Det ble gjennomført meklingsmøte 19.3.2024. Referat fra meklingsmøtet ligger vedlagt saken.

Møtet startet med en presentasjon av partene, og en gjennomgang av hva det skulles mekles om. Deretter fikk partene presentere saken fra sin side, før selve meklingen startet.

Kommunen innledet med en kort beskrivelse av sakshistorikken. Deretter ble bakgrunnen for saken presentert. Her ble det fremhevet at det var viktig for kommunen å legge til rette for etablering av klosteret på Tautra, og at de to naustene skulle erstatte to naust som grunneier mistet da han solgte eiendommene som klosteret er bygd på.

Innsigelsene til planene er fremmet av Statsforvalteren som klima- og miljømyndighet (heretter KLMI). I denne saken er det særlig KLMI sin rolle som ivaretaker av nasjonalt og regionalt viktige natur-, klima og miljøinteresser i arealplansaker som er relevant. Tautra benyttes av mange fugler som hekke- og beiteområde, inkludert flere rødlista arter og arter med nasjonal forvaltningsinteresse. Tautra omfattes av flere verneområder, og hele øya er svært viktig for naturmangfoldet både på land og på sjø.

I den påfølgende meklingen dreide mesteparten av diskusjonen seg om hvorvidt det var mulig å plassere og utforme naust på en måte som ivaretar naturmangfold og fugleliv i området. Kommunen

foreslo å trekke naustene vekk fra strandsonen, og å ta inn bestemmelser for å sikre at naustene ikke blir noe annet enn enkle bygg for oppbevaringsformål.

Etter dette dreide mesteparten av drøftingene seg om det kunne åpnes for ett eller to naust, og hvor store dette/disse eventuelt skulle være. Meklingsreferatet inneholder en detaljert gjennomgang av hvilke løsninger som ble diskutert.

Meklingsresultatet ble som følger:

«Partene godtar forslaget om at det tillates to naust på inntil 20 m². Naustene skal plasseres 5 meter fra flo-målet, ett på hver side av eiendomsgrensen mellom 86/40 og 86/41, og kan ha en gesimshøyde på 2,7 meter, og maksimalt én etasje uten hems. Naustene kan bygges sammen/ha felles vegg, men skal visuelt fremstå som to naust, «tvillingnaust».

Det utarbeides bestemmelser som sikrer at naustene har en tradisjonell utforming. Dette innebærer blant annet at det er forbud mot innredning for opphold/overnatting, platting og inngjerding, og det tillates kun ett vindu per naust (maks 40 cm x 80 cm). Det skal ikke etableres tekniske installasjoner mellom naustet og sjøen.»

Etterarbeid

Kommunedirektøren har utarbeidet et revidert plankart med tilhørende bestemmelser. Dette er oversendt til Statsforvalteren med spørsmål om Statsforvalteren kunne trekke innsigelsen. Statsforvalteren har vurdert at forslaget i hovedsak er i tråd med meklingsresultatet, men at det måtte komme tydeligere frem at naust skal bygges som tradisjonelle tvilling-naust. Kommunedirektøren har justert forslag til reviderte bestemmelser i tråd med dette.

I tillegg har Statsforvalteren anbefalt at plankart endres slik at det settes formål natur mellom naust og sjø og at det tas inn bestemmelser som sikrer at formål natur bevares som strand/den naturtypen som er i området og at det ikke gjøres inngrep i dette arealet.

Kommunedirektøren er enig med Statsforvalteren i at det er viktig å ivareta strandsonen på en god måte. I stedet for å endre arealformålet mellom naustområdet og sjøen, foreslår kommunedirektøren at det tas inn en hensynssone for naturmiljø langs hele strandsonen. Avgrensning av hensynssonen tar utgangspunkt i markslagskart AR5, og inkluderer areal som ikke er bebyggt, opparbeidet eller dyrket. Forslag til bestemmelse for området skal sikre at naturverdiene i området bevares, i tråd med Statsforvalterens anbefaling.

Kommunedirektøren mener at denne tilnærmingen vil gi et mer helhetlig vern av strandsonen enn en omdisponering av arealformål begrenset til et område foran bestemmelsesområde for naustbygging.

Beskrivelse av endringene

Reguleringsplan for Tautra nye kloster, planID 2024001, skal erstatte reguleringsplan for Tautra nye kloster, planID 1998002, og bebyggelsesplan for Nylandet, planID 2006007. Dette betyr at de to eldre planene skal oppheves når den nye planen blir vedtatt og trer i kraft.

Den nye reguleringsplanen er i all hovedsak en videreføring av de eksisterende planene for området. Det er gjort endringer i plankart og bestemmelser i tråd med meklingsresultatet. Plankartet er oppdatert til gjeldende standard. Ordlyden i bestemmelsene er justert for at de skal bli mer entydig og enklere å forstå. Innholdet i bestemmelsene er stort sett beholdt uendret. Det har vært behov for noen mindre justeringer for å sy de to gamle planene sammen. I tillegg kommer endringene som følger av meklingsresultatet. Planbeskrivelsen inkluderer en detaljert gjennomgang av endringene.

Vurdering

Kommunedirektøren har lagt vekt på å videreføre innholdet i de originale planene i størst mulig grad. Plankartet og ordlyden i bestemmelsene er oppdatert for å være i tråd med gjeldende lovverk. Ut over dette er de eneste endringene som er foreslått de som følger av meklingsmøtet og påfølgende dialog med Statsforvalteren.

Kommunedirektøren vurderer at meklingsresultatet er et godt kompromiss mellom intensjonene i de originale reguleringsplanene og hensynene bak innsigelsene. Tydelige føringer for plassering og utforming av nye naust skal sikre at byggene har minst mulig negativ påvirkning på strandsonene og naturmangfoldet på Tautra.

Samtidig har Statsforvalteren anerkjent at historien bak denne saken er såpass spesiell at det kan gjøres et unntak fra det generelle byggeforbudet i strandsonen. Både kommunedirektøren og Statsforvalteren legger vekt på at denne saken ikke skal skape presedens for andre søknader om bygging av naust.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget detaljreguleringsplan for Tautra nye kloster, plan-ID 2024001, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Når det vedtas en ny plan for et område bør eldre planer for det samme området oppheves, slik at det er entydig hvilke kart og bestemmelser som gjelder. Kommunedirektøren anbefaler derfor å oppheve reguleringsplan for Tautra nye kloster, planID 1998002, og bebyggelsesplan for Nylandet, planID 2006007, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljreguleringsplan for Tautra nye kloster, plan-ID 2024001.