



## Saksframlegg

| Utvalg        | Utvalgssak | Møtedato   |
|---------------|------------|------------|
| Planutvalg    | 26/2025    | 03.06.2025 |
| Kommunestyret | 40/2025    | 17.06.2025 |

### Sluttbehandling av detaljregulering for Tautra nye kloster - planID 2024001

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

- Frosta kommune vedtar detaljregulering for Tautra nye kloster - planID 2024001 som vist på kart datert 21.01.2025, bestemmelser datert 16.05.2025 og beskrivelse datert 16.05.2025.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

- Reguleringsplan for Tautra nye kloster, planID 1998002, og bebyggelsesplan for Nylandet, planID 2006007, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

#### PS 26/2025 Sluttbehandling av detaljregulering for Tautra nye kloster - planID 2024001

#### Planutvalgs behandling av sak 26/2025 i møte den 03.06.2025:

#### Vedtak

Kommunedirektørens innstilling enstemmig tiltrådt.

#### Innstilling til Kommunestyret:

-Frosta kommune vedtar detaljregulering for Tautra nye kloster - planID 2024001 som vist på kart datert 21.01.2025, bestemmelser datert 16.05.2025 og beskrivelse datert 16.05.2025.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

-Reguleringsplan for Tautra nye kloster, planID 1998002, og bebyggelsesplan for Nylandet, planID 2006007, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

## **PS 40/2025 Sluttbehandling av detaljregulering for Tautra nye kloster - planID 2024001**

**Kommunestyrets behandling av sak 40/2025 i møte den 17.06.2025:**

### **Vedtak**

Planutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

### **Endelig vedtak:**

- Frosta kommune vedtar detaljregulering for Tautra nye kloster - planID 2024001 som vist på kart datert 21.01.2025, bestemmelser datert 16.05.2025 og beskrivelse datert 16.05.2025. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.
- Reguleringsplan for Tautra nye kloster, planID 1998002, og bebyggelsesplan for Nylandet, planID 2006007, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

### **Vedlegg:**

- 1 2024001- Tautra nye kloster-plankart
- 2 2024001 Tautra nye kloster - Bestemmelser
- 3 2024001 Tautra nye kloster - Planbeskrivelse
- 4 Uttalelse - offentlig ettersyn - Reguleringsplan - Frosta kommune - Tautra nye kloster - PlanID .pdf
- 5 Høringsuttalelse - reguleringsplan for Tautra nye kloster - Plan-ID 2024001 - Frosta kommune.pdf
- 6 Fylkeskommunens uttalelse til reguleringsplan for Tautra nye kloster, plan-ID 2024001. Frosta kommune.PDF
- 7 NVEs generelle tilbakemelding - Offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Tautra nye kloster, plan-ID 2024001 - Frosta kommune
- 8 Statens vegvesens uttalelse - høring - detaljregulering - Tautra nye kloster - planID 2024001 - Frosta kommune.PDF
- 9 Innsigelse på høringsforslag til reguleringsplan Tautra-nye- kloster med plan-ID 2024001.
- 10 Høringsinnspill til plan-ID 2024001, jf. plan- og bygningsloven §12-10
- 11 Begrenset høring - Reguleringsplan Tautra nye kloster - planID 2024001
- 12 Uttalelse til begrenset høring - Reguleringsplan Tautra nye kloster - PlanID 2024001.pdf
- 13 Fylkeskommunens uttalelse til endring av reguleringsplan Tautra nye kloster - planID 2024001. Frosta kommune.PDF
- 14 Tiltak og eiendomsforhold på Tautra - ber om kommunens tilbakemelding.pdf
- 15 Notat som viser henvendelser til Statsforvalteren fra Knut Brustad nov og des 2024.pdf

- 16 Ny henvendelse om eiendomsforhold på Tautra - ber om kommunens vurdering og tilbakemelding.pdf
- 17 Reguleringsplan nytt kloster Tautra . Nylandet.pdf
- 18 Tiltak og eiendomsforhold på Tautra - ber om kommunens tilbakemelding
- 19 Saksprotokoll Reguleringsplan Tautra nye kloster og bebyggelsesplan Nylandet - byggegrense og naust
- 20 Saksprotokoll 2024001 Detaljregulering for Tautra nye kloster - Behandling før høring og utlegging til offentlig ettersyn

#### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

#### **Bakgrunn for saken:**

Formålet med planarbeidet 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. En gjennomgang av meklingsmøtet og prosessen fram til førstegangsbehandling finnes i sak 52/2024.

##### **Førstegangsbehandling**

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av planutvalget den 15.10.2024 sak 52/2024. Planutvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

##### **Endringer etter førstegangsbehandling**

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme noen mottatte merknader er planforslaget revidert etter høring.

- Byggegrense og veitrase på eiendommene 86/32, 86/40 og 86/41 er justert. Det er gjennomført en begrenset høring av disse endringene.
- Det er tatt inn en bestemmelse om kulturminner
- Planbeskrivelsen er oppdatert med ytterligere ROS-vurderinger og beskrivelse av den begrensede høringen.

##### **Høringsuttalelser**

**Statsforvalteren i Trøndelag:** Fagområde klima og miljø vurderer at plankart og bestemmelser er i tråd med meklingsresultatet. De ser det også som svært positivt at det er tatt inn en hensynssone langs sjø. De har ingen merknader til planen.

Fagområde samfunnssikkerhet gir et faglig råd om å utarbeide en risiko- og sårbarhetsanalyse for alle aktuelle tema. De eksisterende planene for området ble utarbeidet før kravet om ROS-analyse ble tatt

inn i plan- og bygningsloven. Som eksempel på aktuelle tema nevnes brann- og slokkevann, samt overvann.

**Kommunedirektørens merknad:** Som også Statsforvalteren har påpekt, skal omfanget av en ROS-analyse tilpasses sakens omfang. Kommunen har gjort en vurdering av relevante risiko- og sårbarhetstema, og har ikke identifisert elementer som tilsier at det er behov for en mer detaljert analyse.

Overvann er ikke nevnt i planbeskrivelsen til høringsforslaget. Planområdet har relativt lav utnyttelse, med store permeable overflater. Bebyggelsen ligger på en lav rygg, med avrenning mot sjø og mot vei og dyrka mark. Kommunen vurderer derfor risikoen for at det oppstår uønskede overvannshendelser som lav.

Det er en brannkomme innenfor planområdet. Denne har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere brann i småhusbebyggelsen. Klosterbygningen er såpass stor at slokkevannskapasiteten burde vært større. Dette bygget har sprinkleranlegg for å ivareta brannsikkerheten.

**Samediggi/ Sametinget:** Vurderer det som lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten som bør nevnes i reguleringsbestemmelsene under eget punkt:

*«Skulle det under anleggsarbeid komme fram spor etter eldre aktivitet i området, må tiltaket umiddelbart stanses. Melding sendes Sámediggi – Sametinget omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre arbeidet.»*

**Kommunedirektørens merknad:** Anbefaler at bestemmelse om kulturminner tas inn i planbestemmelsene.

**Trøndelag fylkeskommune:** Anbefaler at den generelle aktsomhets- og varslingsplikten jf. kulml § 8 annet ledd inkluderes i planens fellesbestemmelser, og foreslår følgende tekst:

*«Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.»*

Ut over dette har fylkeskommunen ikke andre innspill til saken.

**Kommunedirektørens merknad:** Anbefaler at bestemmelse om kulturminner tas inn i planbestemmelsene.

**NVE:** På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. Kommunen har derfor kun mottatt en generell tilbakemelding i denne saken.

**Kommunedirektørens merknad:** Tas til etterretning

**Statens vegvesen:** Ingen merknad

**Randi Brustad, grunneier 86/32:** Viser til avtale inngått 28.11.2008 om grensejustering mellom eiendommene 86/32, 86/40 og 86/41. Ber om at plankart justeres i tråd med avtalen.

**Kommunedirektørens kommentar:** Behandling av fradelingssøknad er utsatt i påvente av en rettskraftig reguleringsplan for eiendommene. Dvs. at fradelingssøknaden kan behandles når denne reguleringsplanen er vedtatt.

I høringsforslaget er grensen mellom ulike arealformål justert slik at de følger dagens eiendomsgrenser. Det er ikke tatt høyde for framtidige endringer av disse grensene. Reguleringsplanen er ikke egnet til å fastslå nøyaktig plassering av ny eiendomsgrense. Kommunedirektøren anbefaler at planen justeres slik at den ikke er til hinder for fradeling av tilleggsareal. Forslag til endringer ble sendt på en begrenset høring til berørte parter 21.01.2025. Høringsbrev med beskrivelse av endringene ligger vedlagt saken. Kommunen har fått svar på den begrensede høringen fra Trøndelag fylkeskommune og Statsforvalteren i Trøndelag. Ingen av partene hadde merknader til de foreslåtte endringene.

**Kjersti Brustad:** Mener det ikke bør tillates mer enn ett naust på bestemmelsesområde for naust. I dag brukes de to eiendommene omfattet av bestemmelsesområdet som en tomt, og det er derfor ikke behov for to naust der.

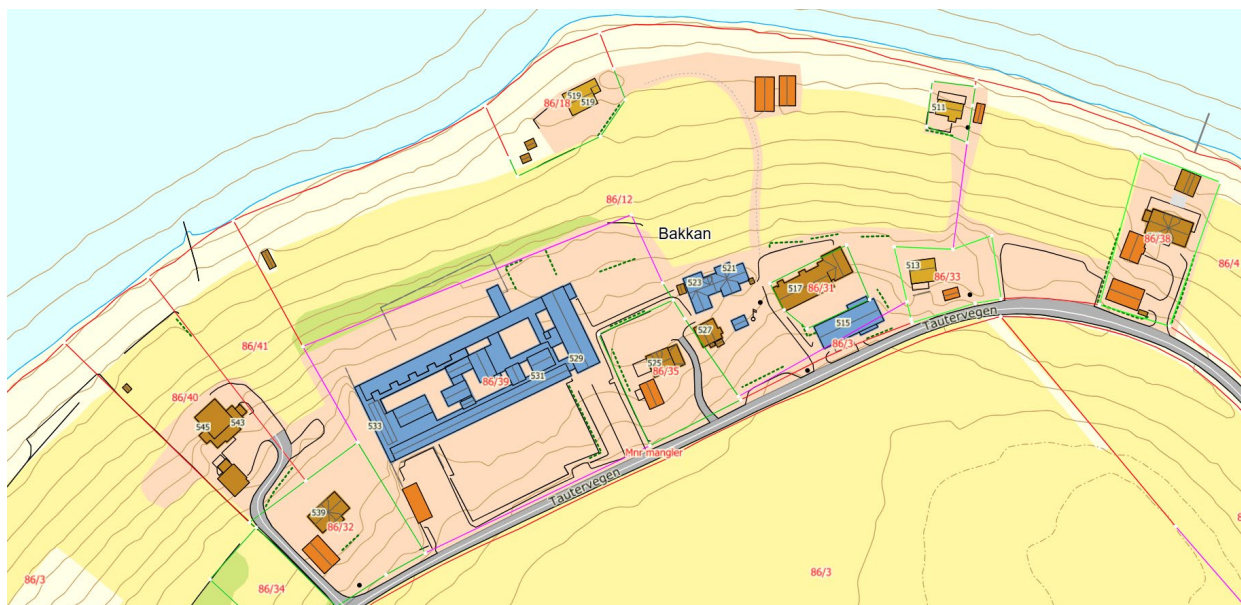
Påpeker at krav til saltak og videreføring av lokal byggeskikk ikke alltid følges opp i nye byggeprosjekt. Foreslår en nærmere utdyping av bestemmelsen slik at den skal bli lettere å følge opp.

Ønsker at det fortsatt skal være mulig å benytte eksisterende avkjørsel fra 86/3 til Tautervegen, og ikke utkjøring over 86/32. Påpeker at 86/12 og 86/18 ikke har avtale om veirett over 86/3.

Mener byggegrense mot vei burde vært vurdert, og at bygg må settes opp i forsvarlig avstand fra veien, og bare på egen tomt.

Stiller spørsmål om hensynssone bevaring naturmiljø er hensiktsmessig dersom det ikke foreligger planer om å tilbakeføre arealet til opprinnelig status.

Spør om byggegrense for naust skal ha andre arealkrav enn garasje/bolighus.



**Kommunedirektørens kommentar:** Spørsmålet om to mindre naust eller ett litt større var tema i meklingsmøtet. Reguleringsplanen åpner for to boliger i området, og det ble konkludert med at bestemmelsesområdet for naust bør tilpasses en fremtidig situasjon der begge boligtomtene er bebygd.

Saltak er et entydig begrep og trenger ikke beskrives nærmere i bestemmelsene. Hva som ligger i lokal byggeskikk kan være mer utfordrende å definere. En for detaljert bestemmelse om utforming kan gjøre det vanskelig å tilpasse nye bygg til den enkelte tomt. Kommunedirektøren anbefaler derfor at denne vurderingen overlates til byggesaksbehandlingen.

Reguleringsplanen viser ingen avkjørsel fra 86/3 over eiendom 86/32. Kommunen har mottatt en egen merknad fra eier av 86/32.

86/12 og 86/18 er begge en del av Tautra Mariakloster. Det ligger igjen en smal teig av 86/3 mellom disse eiendommene og Tautervegen. Dette området er regulert til klosterformål, både i eksisterende plan og forslag til ny reguleringsplan. Tillatelse til å bruke området er et privatrettslig anliggende mellom klosteret og grunneier, og kan ikke styres gjennom reguleringsplanen.

Det er regulert inn byggegrense langs Tautervegen. Denne har ikke tilbakevirkende kraft, og vil derfor ikke påvirke eksisterende bygninger.

Hensynssone bevaring naturmiljø er tatt inn for å hindre nye inngrep i strandsonen. Det foreligger ikke planer om å tilbakeføre området til en mer opprinnelig tilstand.

I bestemmelsesområde for naust er det satt egne avstandskrav som skiller seg fra kravene for garasjer og bolighus. Naustene skal bygges tett sammen, slik at de framstår som en enhet. Dette er gjort for å redusere påvirkningen på strandsonen.

**Annet:** I forbindelse med høringen mottok Statsforvalteren flere henvendelser fra en berørt part. Statsforvalteren tok deretter kontakt med kommunen for å få vår tilbakemelding på disse henvendelsene. Statsforvalteren ba også om utsatt høringsfrist på den begrensede høringen til de hadde fått kommunens svar. Dette ble innvilget. Statsforvalterens henvendelser og kommunens svar på disse ligger vedlagt saken.

Henvendelsene stiller spørsmål ved hva som ligger til grunn for kommunens vurderinger. Det er ikke kommet fram nye opplysninger som tilsier at det bør gjøres endringer i planen som følge av disse henvendelsene.

### **Innsigelser**

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

### **Lovhjemler**

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

### **Vurdering**

Vurderinger av innkomne merknader er beskrevet i kommunedirektørens kommentarer under oppsummering av hver enkelt merknad. Det er foreslått flere mindre endringer i reguleringsplanen på bakgrunn av merknadene. Disse er innarbeidet i de vedlagte plandokumentene.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Tautra nye kloster - planID 2024001 vedtas.