

Reguleringsplan for Tautra nye kloster

Planbeskrivelse høringsforslag

Detaljregulering

Plan-ID 2024001

Plankart datert 27.09.2024

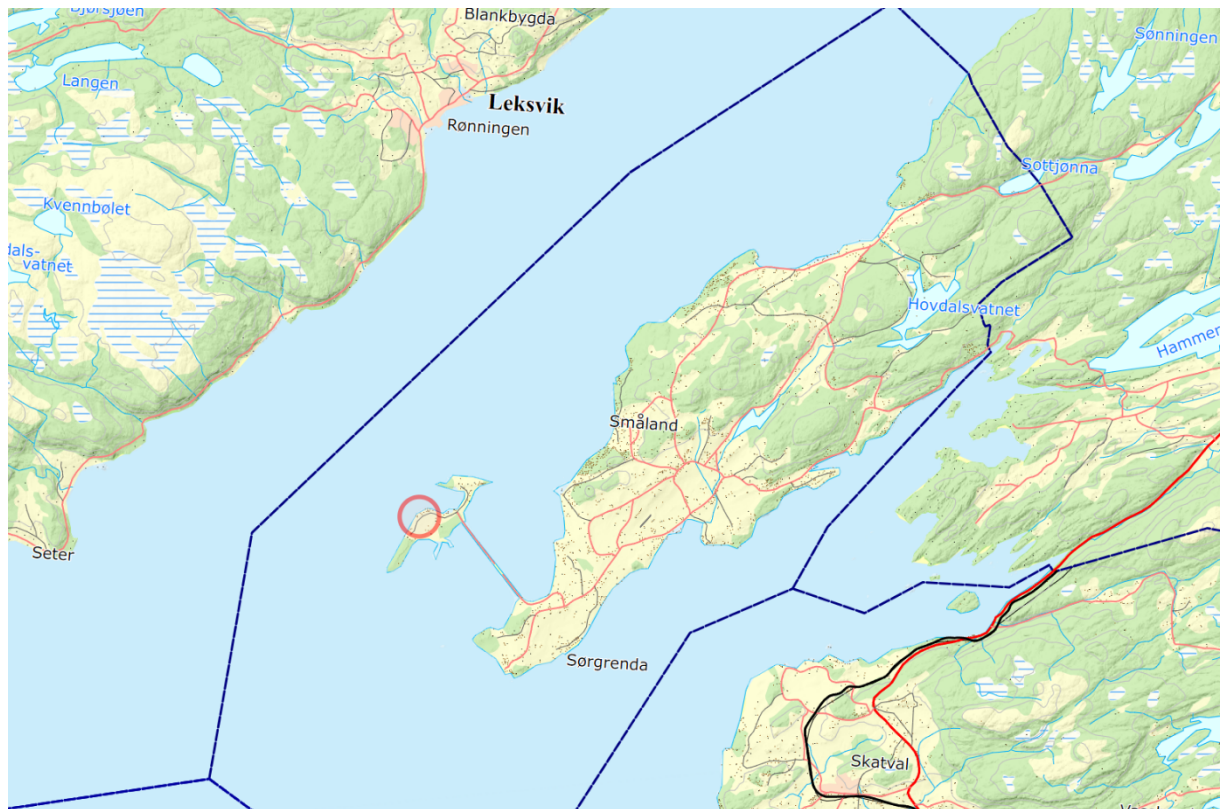
Bestemmelser datert 27.09.2024

Sammendrag

Detaljregulering for Tautra nye kloster, planID 2024001, skal erstatte reguleringsplan for Tautra nye kloster, planID 1998002, og bebyggelsesplan for Nylandet, planID 2006007. I forbindelse med at det ble søkt om å bygge naust i tråd med de overnevnte planene, ble det oppdaget at begge planene hadde uavklarte innsigelser, og de derfor ikke er gyldige.

Formålet med denne reguleringsplanen er å sikre en juridisk gyldig plan for arealet innenfor de to eldre planene. Plankart og bestemmelser skal oppdateres i tråd med endringer i lover og forskrifter. I tillegg må det gjøres noen endringer for å imøtekomme innsigelsene til de eksisterende planene.

Bakgrunn / historikk



Figur 1 planområdet ligger på Tautra

Reguleringsplan

Reguleringsplan for Tautra nye kloster ble sendt på høring den 26.10.1998. I sitt høringssvar til kommunen den 08.12.1998, 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.» I bestemmelsene til reguleringsplanen Tautra nye kloster er det inntatt en byggegrense på 50 meter mot sjøen i punkt 2.2. Samtidig står det i punkt 3.3. at det «ved oppføring av nytt bolighus på tomt med grense til sjøen, kan oppføres naust på inntil 30 m² i 1. etg.» Det følger av saksdokumentene at kommunen mente å ta innsigelsen angående byggegrense mot sjø til følge, men bestemmelsen i punkt 3.3 står i klar motsetning til dette da den åpner for oppføring av naust på boligtomter ved sjøen.

Statsforvalteren mener derfor at innsigelsen i 1998 i praksis ikke er tatt til følge. Saken skulle gått til mekling, og et eventuelt etterfølgende planvedtak uten å ta innsigelsen til følge skulle gått til departementet for endelig avgjørelse. Reguleringsplanen gir derfor ikke rettslig bindende arealbruk eller bestemmelser, i alle fall ikke for boligområdet som saken gjelder.

Bebyggelsesplan

Da bebyggelsesplanen for Nylandet ble utarbeidet og sendt på høring i oktober 2005, svarte Fylkesmannen i Nord-Trøndelag med innsigelse mot bebyggelsesplanen. I brevet datert 21.10.2005 står det følgende: «Kommunal- og administrasjonsavdelingen tilføyer at det ikke er tvil om at uttalelse til reguleringsplanen Tautra nye kloster, datert 08.12.98, var en "betinget ikke-innsigelse", i den forstand at dersom ikke vilkåret ble tatt til følge, så var uttalelsen å anse som en innsigelse. Innsigelsen er i praksis ikke tatt til følge av kommunen, selv om det ved den politiske behandlingen er konkludert med at de endringer som er krevd av fagmyndigheter etterkommes.»

Bebyggelsesplanen for Nylandet bygger på reguleringsplanen Tautra nye kloster. Bebyggelsesplanen ser ikke ut til å åpne for naustbygging, men angir en byggegrense i plankartet på 40 meter fra sjøen. Dette er i strid med vedtatt reguleringsplan og den tidligere innsigelsen om byggegrense på 50 meter.

Basert på plankartet kommer det videre frem at bebyggelsesplanen ble vedtatt den 29.08.2006 av planutvalget i kommunen. Etter plan- og bygningsloven av 1985, § 28-2, 4. ledd måtte bebyggelsesplaner hvor det forelå innsigelse sendes kommunestyret og behandles som reguleringsplan. Bebyggelsesplanen er dermed vedtatt av feil organ. Bebyggelsesplanen for Nylandet er dermed også uten rettsvirkning.

Kommuneplan

Statsforvalteren har konkludert med at også kommuneplanens arealdel i området er ugyldig da kommuneplanens arealdel viser at gjeldende reguleringsplan skal gjelde. Når reguleringsplanen er ugyldig, er også kommuneplanens arealdel ugyldig for området.

Mekling

Kommunestyret vedtok i sak 111/2023 å anmode Statsforvalteren om et meklingsmøte for å løse innsigelsene. Meklingsmøte ble gjennomført 19.3.2024, med følgende meklingsresultat.

«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.»

Beskrivelse av planforslaget

Både reguleringsplan for Tautra nye kloster, planID 1998002, og bebyggelsesplan for Nylandet, planID 2006007, ble vedtatt før ny plan- og bygningslov (pbl) trådte i kraft i 2009. Kommunen har derfor vurdert at det er hensiktsmessig å erstatte de to gamle planene med en ny plan, framfor å endre de eksisterende planene for å innarbeide meklingsresultatet.

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. Det er gjort noen tilpasninger for å sy de to planene sammen. Plankart og bestemmelser er oppdatert til gjeldende standard.

Endringer i planbestemmelsene

Målet med endringene i planbestemmelsene har vært å gjøre dem mer entydig og enklere å forstå, men fortsatt å videreføre intensjonene i de eksisterende planene. Mindre justeringer som endret ordlyd og oppsett er ikke beskrevet nærmere. Andre endringer er beskrevet under.

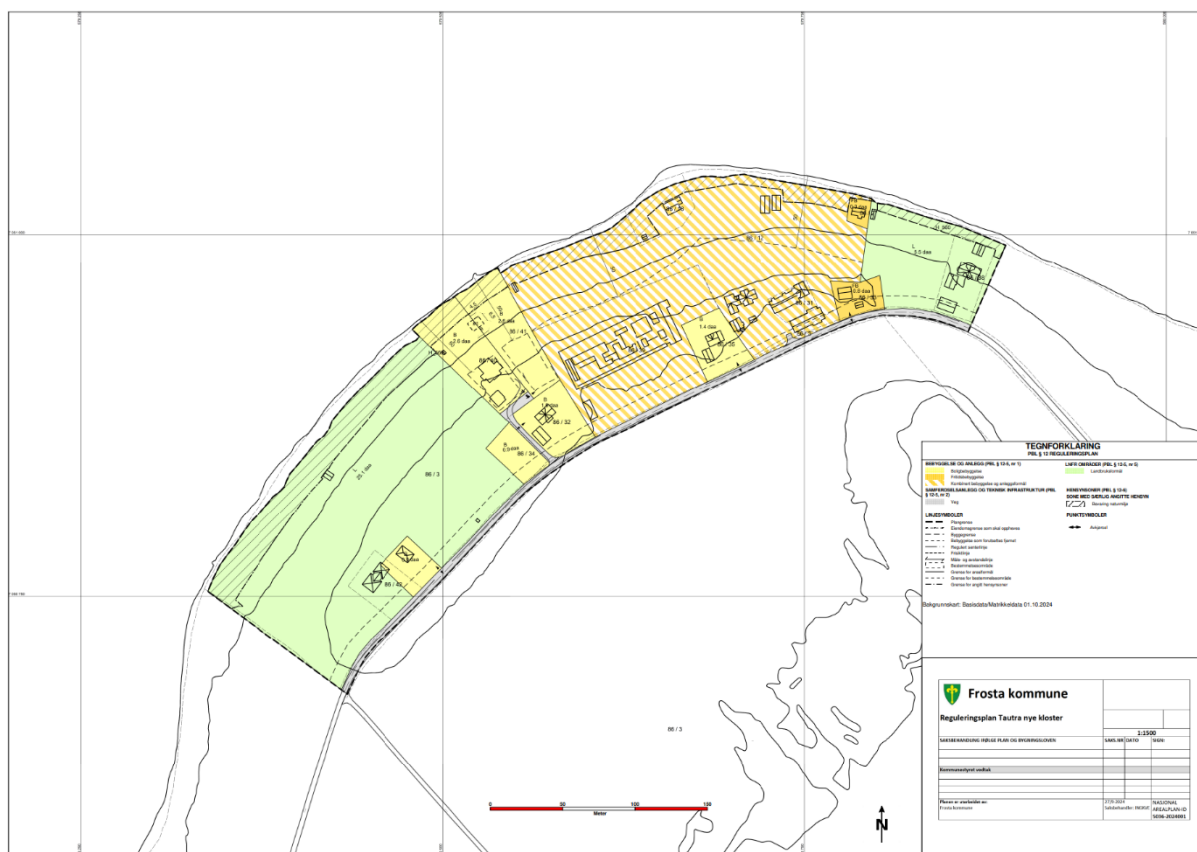
Bestemmelser for bolig er endret fra å bare gjelde nye boliger til å gjelde alle boliger. Mye av arealet som var avsatt til nye boliger i 1998 er allerede utbygd, og kommunen vurderer det som hensiktsmessig å ha samme føringer for all boligbebyggelse i planområdet.

Bestemmelser om etasjetall er ikke videreført, men høydebestemmelsene er ivaretatt. Dette betyr at bygningsvolumet ikke økes, men det gis mer frihet i hvordan dette volumet disponeres.

Utnyttelsesgrad i gammel plan for Tautra nye kloster er 20 % av tomteareal. Utnyttelsesgrad i bebyggelsesplan for Nylandet er TU 15 %. Begge deler er fastsatt etter eldre beregningsmodeller, der parkering ikke er inkludert. I det reviderte planforslaget er utnyttelsesgrad satt til 20 % BYA.

I tråd med meklingsresultatet er det vist et bestemmelsesområde for naust i plankartet. I planbestemmelsene er det gitt detaljerte føringer for utforming av naust innenfor dette området.

Basert på et faglig råd fra Statsforvalteren er strandsonen gitt et ekstra vern. Dette er gjort ved å regulere inn en hensynssone for naturmiljø med tilhørende bestemmelser. Formålet med dette er å hindre at det gjøres inngrep i strandsonen som kan redusere naturverdiene i området.



Figur 2 Planforslag

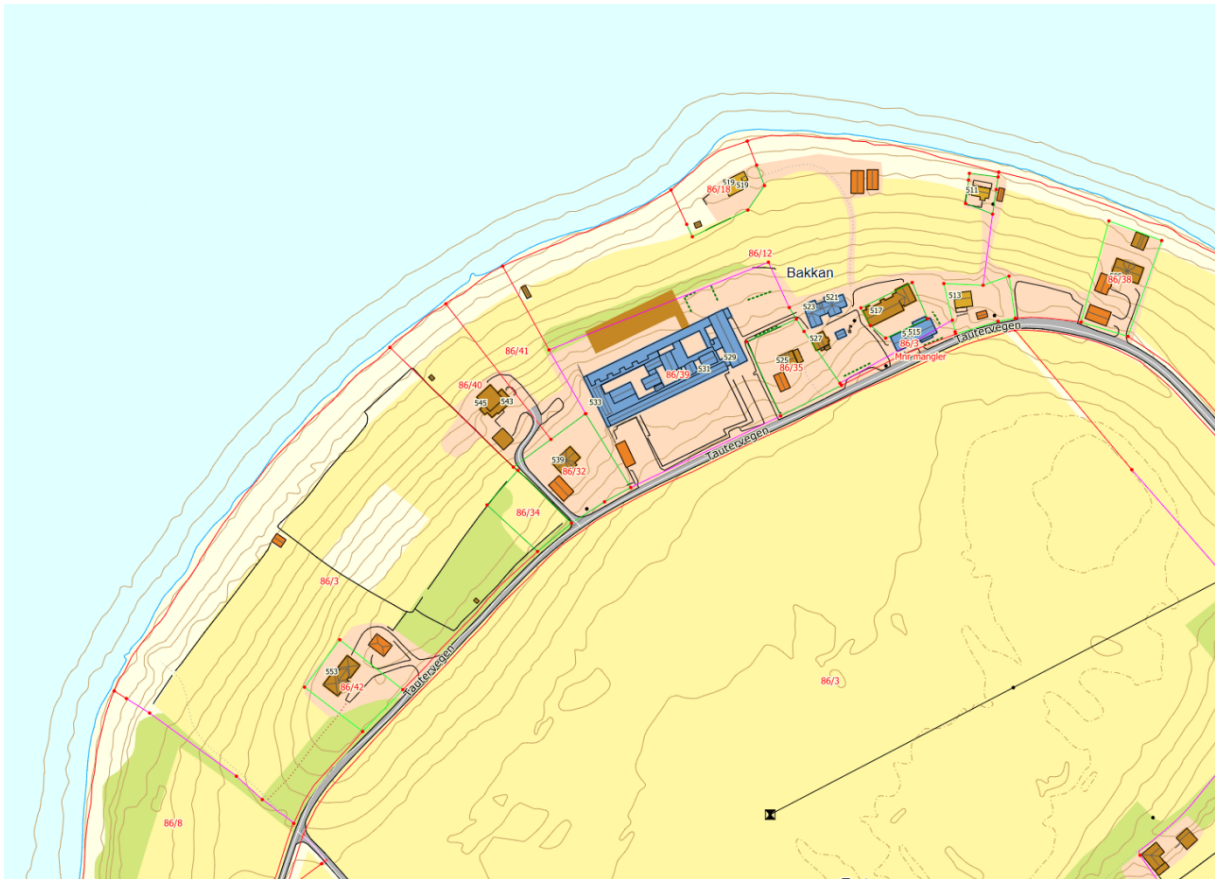
Endringer i plankartet

Planavgrensning for den nye planen følger planavgrensningen for reguleringsplan for Tautra nye kloster, planID 1998002, og bebyggelsesplan for Nylandet, planID 2006007. Der det ikke er overlapp mellom planene er ytterste planavgrensning brukt for å sikre at alt areal fra begge planene er inkludert i den nye planen.

Formålsgrenser er tilpasset eiendomsgrenser. Unntaket er mot regulert vei, der formålsgrensene er beholdt uendret.

- 86/3 (hovedteig) reguleres til LNF, med unntak av regulert boligtomt, som er beholdt uendret.
- 86/4 reguleres til LNF
- 86/12 og 86/39 reguleres til kombinert formål
- 86/27 reguleres til fritidsbolig
- 86/32 reguleres til boligformål, med unntak av adkomstvei til 86/40 og 86/41
- 86/33 reguleres til fritidsbolig
- 86/35 reguleres til boligformål
- 86/40 reguleres til boligformål, med unntak av adkomstvei til 86/41
- 86/41 reguleres til boligformål

86/18, 86/31, 86/38, 86/42, mindre del av 86/3 mellom 36/33 og 86/35, samt veiteig (Mnr mangler) er beholdt uendret.



Figur 3 Kart med eiendomsgrensene

Begge originalplanene er tegnet for hånd. Håndtegnede planer er mindre nøyaktige enn digitale planer, og kommunen antar at avvik mellom formålsgrensene og eiendomsgrensene i all hovedsak er et resultat av denne unøyaktigheten. Vi vurderer det derfor slik at endringene beskrevet over er i tråd med intensjonene i de originale planene.

Byggegrense mot vei er beholdt slik den er regulert i plan 1998002. Bebyggelsesplan 2006007 viser ikke byggegrense mot vei. Kommunen antar at det er snakk om en forglemmelse. Det er viktig å sikre friskt inn mot avkjørselen, og kommunen har derfor valgt å beholde byggegrensen slik den var tegnet inn originalt.

På eiendommene 86/40 og 86/41 er byggegrense mot sjø tegnet inn 50 m fra sjø. Øvrige byggegrenser er beholdt som i bebyggelsesplan 2006007.

På eiendommene 86/40 og 86/41 er det regulert inn et nytt bestemmelsesområde for naust, basert på resultat fra meklingsmøte 19.3.2024. Ifølge meklingsresultatet skal byggegrense mot sjø for naustvære 5 meter fra flomålet. Ettersom flomålet ikke er entydig kartfestet, har kommunen tatt utgangspunkt i arealbrukskart AR5, og satt byggegrense mot sjø 5 meter fra grensa mellom fulldyrka jord og annet markslag.

Innenfor bestemmelsesområdet skal det være plass til et naust på inntil 20 m² på hver av eiendommene 86/40 og 86/41. For å gi rom til ulik utforming og plassering må bestemmelsesområdet være noe større enn dette. Kommunen har lagt følgende til grunn for avgrensning av området:

Et naust på 20 m² bør være 3-4 meter bredt. Dette gir en dybde på 5-6,5 meter. Dersom naustene skal bygges som to frittstående bygninger må det være mulig å gå mellom dem. Naustene må derfor kunne bygges med inntil 1 meters avstand fra hverandre. Bestemmelsesområdet er derfor regulert med en bredde på 4,5 meter på hver side av eiendomsgrensen, og med en dybde på 6,5 meter.

Det er regulert inn en ny hensynssone for naturmiljø (H_560) i strandsonen. Avgrensning av denne sonen tar utgangspunkt i areal registrert som annet markslag i arealbrukskart AR5. Hensynssonen avviker fra AR5 noen steder for å ta hensyn til eksisterende naust. I disse tilfellene er grensa for hensynssonen lagt til fasade på byggene.

Vurdering av risiko og sårbarhet

Flom og skred

Planområdet er relativt flatt, og det er ingen flomutsatte vassdrag i eller nært planområdet. Det er ikke registrert kvikkleire i området. Området ligger ved sjøen og eksponert mot Trondheimsfjorden. Dette kan gjøre området utsatt for storm og stormflo. Byggegrense mot sjø sikrer at det ikke etableres ny bebyggelse i de mest utsatte områdene. De to nye naustene kommer nærmere sjøen, og det er viktig at disse bygges slik at de tåler de lokale værforholdene. Naustene skal være enkle lagerbygg, og det er derfor primært risiko for mindre materielle skader.

Forurensning

Det er ikke registrert støyforurensning eller annen forurensning innenfor området. Planen åpner ikke for tiltak som gir økt risiko for forurensning.

Beredskap og ulykkesrisiko

Tautra er en øy med fastlandsforbindelse. Dette gir noen generelle beredskapsutfordringer, og det er viktig at kommunen har oppdaterte beredskapsplaner for å håndtere dette. Det er ingenting innenfor planområdet som tilsier et annet risikobilde her enn for resten av øya.

Planen gir ikke økt risiko for store ulykker da det ikke planlegges for bebyggelse som gir økt risiko for brann og ulykke.

Natur

Planområdet ligger innenfor et Ramsarområde og et naturvernområde for artsfredning. Området er nesten fullt utbygd. Det er noen få boligtomter som ennå ikke er bebygde. Disse ligger i områder med eksisterende bebyggelse, slik at de negative konsekvensene av nye bygg blir minst mulig.

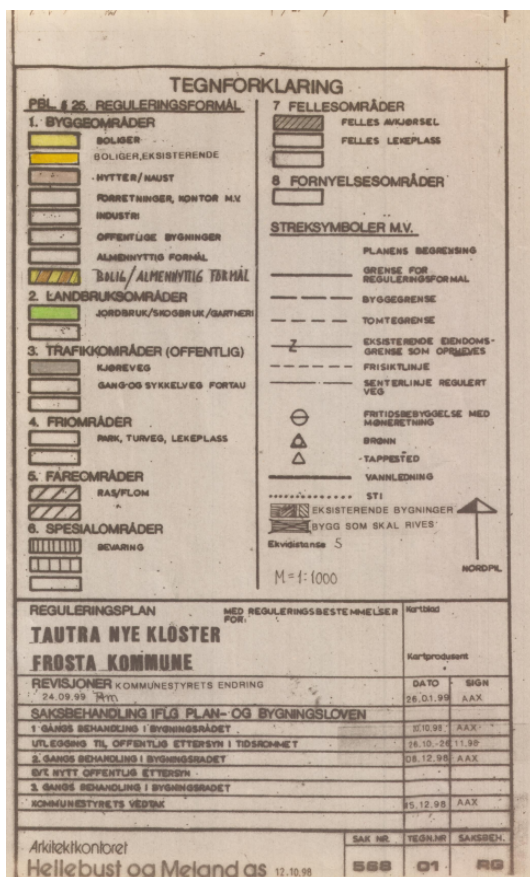
Hensynet til naturverdiene i området var et vesentlig tema i meklingsmøte. Bestemmelsesområde for naust er trukket vekk fra strandkanten, og bestemmelsene til området skal sikre at byggene i liten grad belaster omgivelsene.

Ved å regulere inn en ny hensynssone for naturmiljø er vernet av strandsonen styrket sammenlignet med eksisterende planer for området.

Vedlegg reguleringsplan og bebyggelsesplan som erstattes
Reguleringsplan Tautra nye kloster 1998002 kart og bestemmelser



Figur 4 Reguleringsplan 1998002 kart



BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN «TAUTRA NYE KLOSTER», FROSTA KOMMUNE.

§ 1 Generelt

Området som omfattes av denne reguleringsplan har referanse til kommunedelplan Tautra av 04.12.97, og er på plankartet vist med reguleringsgrenser. Plankartet angir reg.områder med følgende formål:

- 1.1 Byggeområder:
 - Boliger
 - Bolig/Allmennyttig formål (Klosterbygning)
 - Fritidsbebyggelse
- 1.2 Landbruksområde:
 - Jordbruk, Skogbruk, Gartneri
- 1.3 Trafikkområde:
 - Kjøreveg (kommuneveg nr. 139)
- 1.4 Fellesområder:
 - Felles avkjørsel

§ 2 Felles bestemmelser

- 2.1 Tomtedeling skal i det alt vesentlige tilpasses de på plankartet angitte tomtegrenser.
- 2.2 Angivelse av husplassering på tomte er å forstå som veiledende. Ved søknad om bebyggelse skal det utarbeides situasjonsplan som viser plassering av bygning samt plan for utnyttelse av den bebygde del av tomte. Maks 20 % av tomtearealet kan bebygges. Byggegrense for boliger mot sjøen er 50 m.
- 2.3 Ny bebyggelse skal tilpasses stedets byggeskikk og det skal legges særlig vekt på estetisk standard ved utforming av bygningens form, fasade og ved materialvalg.
- 2.4 Før tiltak etter Plan- og bygningsloven kan tillates må det gjennomføres en arkeologisk forundersøkelse av fylkeskommunen.

§ 3 Område for ny bebyggelse

- 3.1 På ubebygde tomter avsatt til Boliger kan det oppføres bolighus med inntil 1,5 (en og en halv) etg. m/sokkel, maks. høyde til møne/høyeste gesims 7,5 m, samt uthus/garasjebygning med inntil 50 m² grunnflate i 1 (en) etasje. Gesimshøyde inntil 2,7 m. Nye bygninger skal oppføres med saltak og forøvrig tilpasses den lokale byggeskikken. Før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter Plan- og bygningsloven, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som omfatter alle tomtene og eksisterende bolighus i området.

3.2 På område avsatt til kombinasjonsformål Boliger/Allmennyttig formål kan det oppføres klosterbygning m/tilh. uthus/garasje. Maks høyde til møne/høyeste gesims 7,5 m.

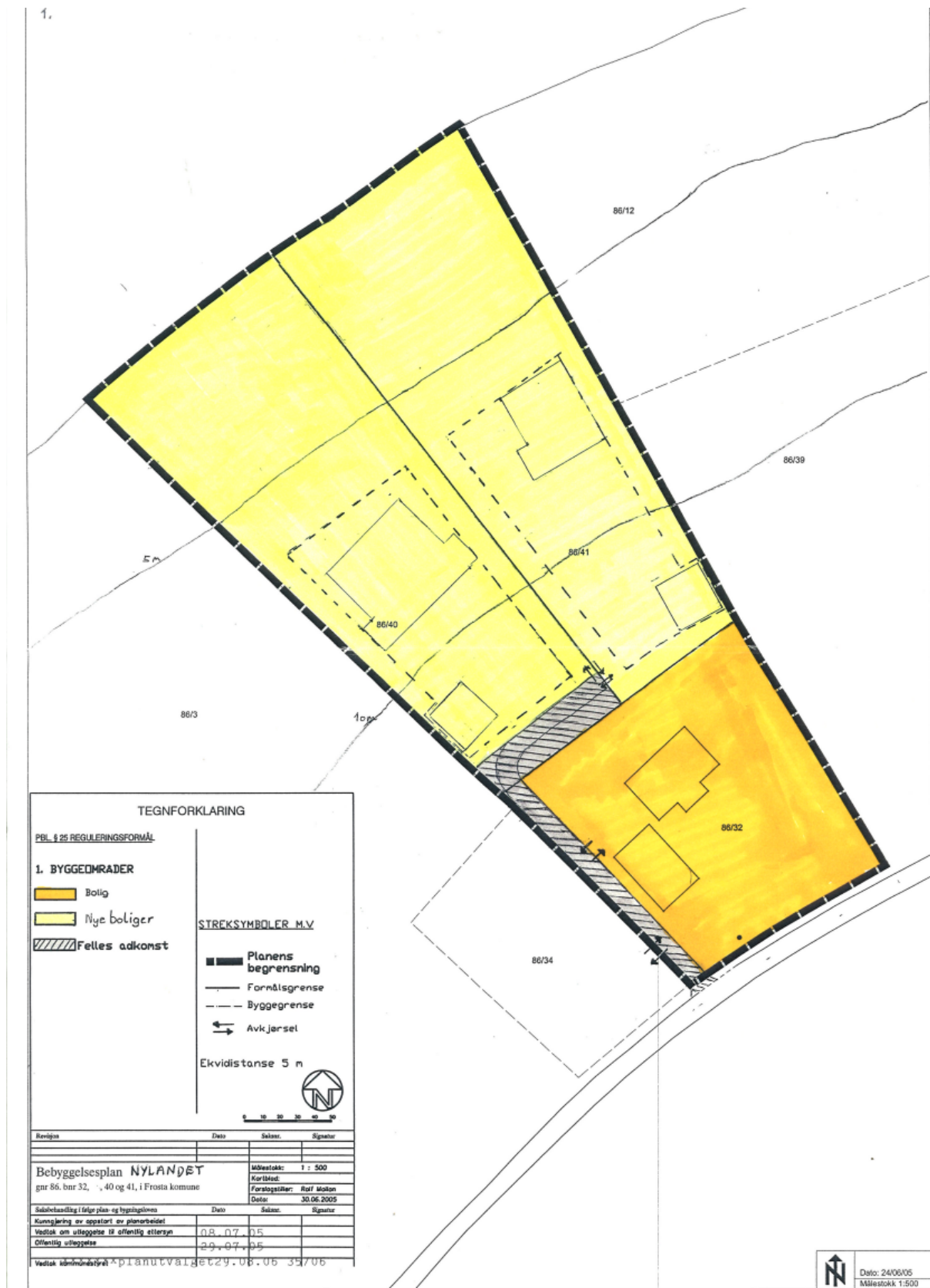
3.3 Ved oppføring av nytt bolighus på tomt med grense til sjøen, kan det oppføres naust på inntil 30 m² i 1 (en) etg. Gesimshøyde inntil 2,7 m.

§ 4 Felles avkjørsel

4.1 Det er avsatt to stk. felles avkjørsler fra kommuneveg 139.
En avkjørsel til område for nytt kloster og tilliggende fritidshus gnr. 86/18, og en avkjørsel til gnr. 86/32 og 86/32 med tilliggende nye tomter.

Rev:
04.10.99

Bebyggelsesplan Nylandet 2006007 kart og bestemmelser



Figur 5 Bebyggelsesplan 2006007 kart

Bebyggelsesplan for Nylandet, gnr/bnr 86/32, 86/40 og 86/41, Frosta kommune

Bestemmelser til planen

Formål:

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder:

- Område for eksisterende bolig
- Område nye boliger

- Fellesområder:

- Felles adkomst

Byggeområder:

I område for nye boliger tillates det oppført 1 bolig merd garasje på hver tomt. Bygninger skal oppføres innenfor byggegrensen i inntil 1½ etasje med sokkel. Garasjer kan oppføres inntil 1 m fra grense. Maks gesimshøyde 4 m (gj.snitt) for boliger. Takvinkel tilpasses takvinkel på omkringliggende bygninger. Takform, materialbruk og utvendig farge tilpasses omkringliggende bebyggelse samt landskap.

Maksimal utnyttelse av tomtene settes til TU = 15 %.

Felles adkomst:

Felles adkomst er for gnr 86 bnr 40, 41, 32 og 34

Frosta, 08.07.05

Rolf Mollan

