



Saksframlegg

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Kommunestyret	05.05.2015	

086/015 Reguleringsplan for eiendommen Sandvik, 1. gangs behandling.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av PBL § 12 – 10 og 12 – 11, legges saken ut til offentlig ettersyn og sendes til høring, med en frist for uttalelse på 6 uker.

Bakgrunn for saken:

Plansmia AS og SPARK studio AS har på vegne av Realinvest AS utarbeidet et privat forslag til detaljregulering for eiendommen Sandvik på Tautra, gnr. 86 bnr. 15. Det skriftlige planmaterialet er utarbeidet av Plansmia AS og plankart/tegninger/illustrasjoner er utarbeidet av SPARK studio AS.

Varsel om planoppstart ble sendt via brevpost til private, private og offentlige organisasjoner og offentlige høringsinstanser. Alle direkte, indirekteberørte eiendommer og andre som er vurdert som mulig berørt av planprosessen ble direkte varslet om planoppstart og også invitert til samrådsmøte den 29.11.2013 på Tautratun for en gjennomgang av planene. Tiltakshaver hadde tidlig i planprosessen et samrådsmøte sammen med representanter fra Frosta kommune på Steinkjer hvor både Fylkesmannen og Fylkeskommunen var representert. Varsel om igangsetting av detaljregulering ble kunngjort på vanlig måte i Adresseavisen og i Trønderavisa den 23.12.2013, med frist for å komme med merknader til planarbeidet innen 31.01.2014.

Planområdet er på totalt 4744 m². Arealbruken ved eiendommen ble avklart ved fradeling i 1952 til boligformål med tilhørende uthus og naust. Siden sommeren 2002 har eiendommen vært benyttet til fritidsformål. Det er ikke søkt om bruksendring av eiendommen selv om bruken har vært endret de siste årene. Eksisterende bebyggelse består fremdeles av bolighus, uthus og naust.

Tautra omfattes av Kommunedelplan Tautra med tilhørende bestemmelser, sist revidert 01.04.1996. Størstedelen av Tautra er regulert med formål LNF i tillegg til vern dvs. båndlegging etter lov om naturvern. Eiendommen Sandvik, gnr. 86 bnr. 15 ligger innenfor LNF

– formålet og område C jfr. Svaet fuglefredningsområde. Vernet er gradert og delt inn i sonene A, B og C hvor A er det strengeste området og C er det mildeste.

Området er planlagt med reguleringsformål som omfatter bebyggelse som inneholder møterom, inkl. kjøkken samt overnatting, men ikke hotell eller motell.

- § 12 – 5 Bebyggelse og anlegg
Annen næringsbebyggelse, representasjonsbebyggelse innkl. møterom og overnatting.
- § 12 – 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
Kjøreveg, privat veg.
- § 12 – 6 Hensynssone – med angitte særlige hensyn.
Bevaring naturmiljø.

Saksopplysninger:

Planforslaget viser en annen bruk av eiendommen enn eksisterende bruk, so, tidligere har vært boligformål. Tiltakshaver Realinvest AS har lenge hatt et behov for et sted å dra til, for å bygge og styrke firmaet som bedrift og for å ha møter med kunder og samarbeidspartnere. Den aktuelle eiendommen er tiltenkt som et sted for jobbe- og møteaktivitet for firmaet og som representasjonsbebyggelse.

Det kan være ønskelig å kunne leie ut fasiliteter til andre firmaer, organisasjoner og mindre grupper som har behov for å samles / møtes med tilgang til mindre møtelokaler i rolige omgivelser. Ev. også for utleie til konfirmasjoner, barsedåper og mindre arrangementer, viss annet er utleid. Ønske er å skape et møtested, i flotte rolige omgivelser, med nærhet til kultur, natur og dyreliv. Det er ønskelig å tilrettelegge bygningsmasse, utearealer og bruken av eiendommen i samsvar med og respekt for vern av natur- og kulturverdiene.

Ny bebyggelse legges i område og omtrent på samme kote hvor den gamle bebyggelsen har stått, dvs. min. kote 7 og maks. kote 8 meter over havet. Eksisterende bebyggelse inklusiv naust på 34 m² BRA er pr. i dag på ca. 227 m² BRA. Nytt hovedbygg er beregnet til ca. 900 m² BRA. Tomten er på totalt 4744 m² inklusiv hensynssonen mot sjøen. Det vil gi en utnyttelsesgrad på under 20 % BRA, inklusiv naustet. Kjøreveg, privat veg er da ikke medregnet, men beregnet til ca. 640 m².

Den nye bebyggelsen vil bli liggende ca. 50 meter fra strandlinjen av hensyn til tilgrensende naturinteresser og bevaring av naturmiljø. Innenfor denne regulerte hensynssonen nedenfor 50 meters byggegrensene mot strandsonen, videreføres vernebestemmelsene for verneområde C med følgende presisering: « Innenfor hensynssonen vist i plankartet, skal eksisterende naust opprettholdes med formål naust. Det tillates vedlikehold av grunn, naust og bruk av arealene.

Den nye bebyggelsen foreslås med et atrium i midten hvor bebyggelsen er delt, dvs. en overnattingsdel og en møte- og oppholds del. Atriet etableres som en indre skjermet hage med gode solforhold for uteopphold. Videre foreslås det et overbygd uterom for uteopphold i vestlig retning, skjermet med beplantning mot naboeiendom mot vest.

Møtelokaler og oppholdsarealer er plassert med store vindusflater med utsikt mot sjøen, mens de ti overnattingsområdene er plassert fra sjøen, mot inkomstdelen i sør og i mot øst.

Form og materialvalg tilpasses kulturlandskapet og klosteret, signaliserer byggets funksjon, dvs. bebyggelse for møte og overnatting av mer offentlig / allmennyttig karakter og ikke for vanlig beboelse eller annet. Den nye bebyggelsens form og plassering kan assosieres til tradisjonell

gårdsbebyggelse på Tautra, men da med innslag av ny arkitektur. Deler av bebyggelsen er planlagt med saltak med en form som et smalt låvebygg.

10 stk. parkeringsplasser for biler / minibuss foreslås opparbeidet nærmest mulig felles / dagens adkomstveg på byggets innkomstsider. Forslag til antall parkeringsplasser er gjort med bevissthet om bilbruk og arealbruk på Tautra og eiendommen spesielt.

I oppstartsmøte med Frosta kommune ble det avklart at det ikke var behov for utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning i forbindelse med planarbeidet i og med at eiendommen allerede er utbygd og brukt til boligformål siden 1950 – tallet. Det er utarbeidet en egen ROS – analyse som følger som et eget vedlegg til plansaken.

Det er gjort en grundig konsekvensutredning av trafikk i planbeskrivelsen. Denne konkluderer med at ved en endret arealbruk fra dagens bolig til næring, blir det noe endring i antall bilturer pr. døgn. Ut i fra den totale trafikkbelastningen til / fra Tautra, vurderes og oppfattes dette likevel ikke som en vesentlig trafikkøkning. Forhold som vektlegges til grunn for en vurdering av det totale trafikkbildet på Tautra er: fastboende, landbruksdrift, annen næring som eks. Klostergården, fritidsbebyggelse, besøkende til Maria klosteret, klosterruinene, fotballanlegget, kaianlegget, natur- og fugleinteresserte og ellers vanlige turister / dagbesøkende til Tautra.

Den omsøkte arealbruken vurderes av tiltakshaver til ikke å være vesensforskjellig i forhold til etablert arealbruk, adkomster og tekniske / praktiske løsninger i tilknytning til eller på tomten. De største konsekvensene er knyttet til trafikk og naturvern, men i konsekvensutredningen konkluderes det med at omsøkt endring av arealformålet ikke vil betinge en forverring av verken trafikkbildet eller verneinteressene.

Det er kommet inn innspill og merknader til saken fra 3 offentlige høringsparter, 1 fra organisasjoner / institusjoner og 1 fra private parter. Disse er:

Statens vegvesen:

- Statens vegvesen hadde ingen merknader til oppstartsvarselet.

Fylkesmannen i Nord – Trøndelag:

- Landbruksavdelingen: Sier at svært lite av den fulldyrka jorden av mindre jordkvalitet vil bli bebygd og reelt omdisponert. Landbruksmarka kan bli omregulert til landbruksformål for å ivareta jordvern og kulturlandskap, ellers ingen øvrige merknader.
- Miljøvernavdelingen: Sier at planområdet ligger innenfor 100 – metersbeltet langs sjøen, og omfattes av Tautra med Svaet og Fuglefredingsområdet. Presiserer også at alle tiltak i området også må behandles etter verneforskriften. Planforslaget må utformes og legges til rette slik at det styrer ferdsel og aktivitet bort fra strandsonen. Brukerformålet i planforslaget må gjennom plankart, planbeskrivelse og bestemmelser presisere bruksformålet for de nye bygningene, slik at bruken begrenses til møter og overnatting knyttet til disse, og ikke brukes til ordinær hotellvirksomhet.
ROS analyse er påkrevd og skal gjennomføres som en del av planarbeidet.

Kommentar saksbehandler:

Landbruksmarka innenfor 50 meters beltet mot sjø har fått formål H1, hensynssone. Denne delen består av under 2 daa. dårlig landbruksjord og et naust i strandsonen. Det bør lages en plan på hvordan dette arealet skal brukes. Det er ikke ønskelig med en privat park anlagt her. Området kan f.eks. beplanpes med stedlige planter, og fungere som en hensynssone / buffer mellom anlegget og strandsonen. Naustet kan bestå, som en del av kulturlandskapet på Tautra, og brukes som kanalisering til strandsonen som kan brukes av besøkende. Det er tatt med i planbeskrivelsen at bygningsmassen ikke skal brukes

som type hotell / motell. Dette bør kanskje også komme frem i reguleringsbestemmelsene.

Fylkeskommunen i Nord – Trøndelag.

- Anlegget skal i størst mulig grad naturlig gli inn i landskapet, og at detaljreguleringen bør gå langt i å stille krav til terrengtilpasning, byggehøyder, volum og material – og fargebruk for bygningsmasse og utomhusanlegg. anbefaler at nytt anlegg ikke kommer nærmere sjøen enn eksisterende bygningsmasse. Ønsker at reguleringsforslaget skal suppleres med illustrasjoner som viser tiltaket i en større helhet. Bør vurdere om det vil være hensiktsmessig å rive naustet, kontra og la det bestå.

Kommentarer saksbehandler:

- Anleggets plassering og terrengtilpasning virker god og gjennomtenkt. Anlegget har en god helhet, men er brutt opp av forskjellige volum og elementer, slik at en unngår virkningen av et stort monumentalt bygg. Nybygg har en lavere mønehøyde enn eksisterende hovedhus. Slik illustrasjonene nå viser, har atriums formen bestått, men deler av bygningsmassen har endret volum og form, som tar opp elementer fra lange smale låvebygg, og som demper den mer moderne arkitekturen i prosjektet. Det er viktig at bygningsmassens valg av materialer og fargebruk vil ta hensyn til Tautras natur, farger og lokale byggeskikk.

Tautra Idretts Ungdomslag:

- Positive til både initiativ og utforming av planene, men negativ til kommunens behandling og realisering av øyas reguleringsplaner i tillegg til redusert antall fastboende på øya.
- Prosjektet kan få positive ringvirkninger for både Tautra og Frosta, men håper at det ikke vil begrense muligheter for nyetablering av næringsvirksomhet på øya i ettertid.
- Ønsker flere fastboende på øya, og hadde helst sett at det ble regulert flere boligtomter, her og også andre steder på øya.
- Ønsker felles båtplass på øya, samt flere boligtomter, og ønsker en kommunal opprydding i eksisterende planer før det legges arbeid i nye planer. Ønsker et åpent møte, hvor politisk og administrativ ledelse i kommunen er representert, hvor ovennevnte forhold og likebehandling er tema.

Kommentarer saksbehandler:

- Tomten ble kjøpt til et formål om å realisere dette prosjektet, og ikke til fritid eller boligformål. Gjennom ny rullering av arealdelen av kommuneplan og ev. kommunedelplan Tautra, ønsker kommunen innspill som nevnt i merknader / brev fra Tautra idretts Ungdomslag, for å kunne komme frem til et bedre styrt planverktøy.

Olaug Charlotte og Jan Lein:

- Ønske om revidering av kommunedelens arealplan eller en områdeplan eller kommunedelplan for Tautra, slik at de overordnede og helhetlige betraktninger er på plass før mindre reguleringer som denne.
- Øyas kulturlandskap vil svekkes ved en rivning av eksisterende bebyggelse og ved en etablering av dette konferansesenteret.
- Bekymret at ved et ev. salg av ny bygningsmasse, vil eiendommen kunne få en helt annen og vesentlig større bruk, enn det Realinvest AS ser for seg ved egen bruk.
- Bekymret for økt bruk av fjæra under hekketiden.
- Deres viktigste uteplass vender mot ny adkomst og planlagt uteplass for konferansesenteret. Trafikk og støy. Ønsker skjerming for dette.
- Ønsker som nabo å bygge opp en relasjon og naboskap, noe som vanskelig lar seg gjøre ved en slik etablering, kontra en fastboende familie.

Kommentarer saksbehandler:

- Flere av merknadene her er gode innspill til arealdelen av kommuneplanen og ev. kommunedelplan Tautra. Bruken av anlegget, uteareal og bygningsmasse er beskrevet i reguleringsbeskrivelsen, men bør også være med i reguleringsbestemmelsene, slik at en unngår ny bruk ved ev. et salg / nye eiere.
- Trafikkbildet er grundig vurdert og beskrevet. Utearealene er laget slik at den meste aktiviteten ute er i atriet og i overdekt uteplass i bygningskroppen. Beplantet sone foran denne og parkeringsdel. Store glassflater i fasadene mot sjøen, slik at en kan oppleve utsikten, natur og vær og vind fra oppholdsdelen i bygget.

Forslagsstiller har gjennom Plansmia AS, gjennomgått alle merknader og innspill til planene grundig, med egne vurderinger, tilsvarende, og imøtekommelser. Dette er vedlagt saken i planbeskrivelsen fra side 9 tom. side 12.

Vurdering:

Tautra er et sårbart område med hensyn til øyas topografi, kulturlandskap, nærheten til sjøen, historie, plante, dyrelivet og de aktuelle fredningsbestemmelsene. Den gjeldende plan for Tautra er Kommunedelplan Tautra, sist revidert 01.04.1996, altså nesten 20 år gammel. I flere av merknader og innspill fra lokalbefolkningen på Tautra er det ytret ønsket om en gjennomgang av denne planen, slik at en får en grundigere og mer tidsriktig plan.

Utdrag fra Kommunedelplan Tautra, prinsipper for arealbruk:

Næringsvirksomhet: « En kvalitativ næringsutvikling knyttet til Tautra forutsetter vern og utvikling av de kulturelle og miljømessige verdier som øya representerer. Kafedriften på Klostergården opprettholdes og videreutvikles. Annen virksomhet innen reiselivsnæringen, eksempelvis gårdsturisme, kan vurderes og legges til rette for, såfremt dette ikke strider mot vernebestemmelsene.»

Denne etableringen er kanskje ikke den største næringsstilveksten til Tautra, men kan gi en del ringvirkninger for Tautra og Frosta i form av tjenester som i selve byggeprosjektet, vaktmestertjenester, serveringstjenester, catering, annen overnatting, handel mm., samt at det kan bli mulighet for å ev. leie lokaler og rom, ved større evenement på Frosta når alt annet er fullt.

En formålsendring fra boligformål til annen næring som i dette prosjektet, gir ingen nye fastboende på Tautra. Eiendommen ble kjøpt til det formål for representasjonsbebyggelse for firmaets ledelse, ansatte, kunder og samarbeidspartnere. Tidligere har slike møter blitt holdt på byhoteller Norge og Europa rundt. Tiltakshaver ønsker at disse møtene skal ta inn over seg de gode elementene Tautra representerer, som roen, naturen, lyset, utsikten, fuglelivet, sjøen mm. Hvorvidt denne etableringen kunne ligge et annet sted i landet eller på Frosta er vanskelig å si.

Reguleringsprosessen har tatt lang tid, og fremgangsmåten fra tiltakshaver og forslagsstillere har vært grundig, imøtekommende og ryddig. Merknader og innspill er vurdert og besvart, og i de fleste tilfeller hvor det har vært mulig hensynstatt. I siste reviderte planmateriale, ser en at atriumsformen (tunløsning) er beholdt som grunn ide, men at bygningskroppen mot nabo i vest og i mot sjøen har blitt endret. Atriumsformen er delt opp i volum og elementer i moderne form og uttrykk som i Maria klosteret, men også tatt volum og form fra lange, smale låvebygg og eller fra trønderlåna. Dette er en detaljreguleringsplan laget for et bestemt gitt formål og for et

bestemt planlagt bygg. Alle vedlagte illustrasjoner, beskrivelser og bestemmelser til selve planen, gir en trygghet til at det ferdige «produktet» vil bli slik en håper og forventer av dette prosjektet.

Planforslaget bør sendes ut på høring til alle berørte og nødvendige offentlige instanser, slik at alle elementer i planforslaget vil bli belyst på en grundig og tilstrekkelig måte.

Konklusjon:

Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes til høring til alle berørte og nødvendige offentlige instanser.

Arne Ketil Auran
Rådmann