

Fra: Ørjan Nyheim (orjan@fur.no)

Sendt: 22.10.2019 15:33:25

Til: Aune Erlend

Kopi: Andreas Grøntvedt Gjertsen

Emne: Re: 5018/90/193 - Etterlysning søknad om dispensasjon fra arealformålet og plankravet i kommunedelplan for Stokksund

Vedlegg:

Hei

Denne detaljen har ikke vi sett og fanget opp. Vi var ikke klar over at kommunedelplanen ble rullert nå i sommer. Vi tolker det slik at kommunen mener at vi må søke dispensasjon fra selve arealformålet «fritidsbebyggelse» og tilhørende relevante bestemmelser (kopiert inn i blått) under.

Vedlagt er derfor supplering av søknad med søknad om dispensasjon fra **arealformål og plankrav**:

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN STOKKSUND (2019-2030) MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

Arealformål

I ny kommunedelplan for Stokksund 2019-2030 er tomten omfattet av område regulert til **fritidsbebyggelse**. I den gamle kommunedelplanen for Stokksund 2009-2020 var tomten regulert til **naustområde**. Det ble derfor i tidligere søknader for Naustet (sak nr: 2016/3517) og flytebrygge/sauna (sak nr: 2018/1454) søkt om dispensasjon fra arealformål for å legge til rette for ønsket næringsvirksomhet.

Når vi nå søker om videre utvikling av næringsvirksomheten på tomten, må vi igjen søke om dispensasjon fra arealformålet. Vi begrunner dette med at byggherre har vist stor vilje til å investere i høy arkitektonisk kvalitet, med fokus på både detaljering og materialbruk. Prosjektet Naustet har blitt en lokal, nasjonal og internasjonal attraksjon som setter Stokkøya og Åfjord kommune på kartet.

Naustet viderefører sin opprinnelige næringsfunksjon tilknyttet havbruk, sjø og fiske, og det ønskede formålet stemmer godt overens med kommunens overordnede ønske om næringsutvikling i området. Vi mener at tiltaket ikke representerer en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, og fordelene med tiltaket vil være klart større enn ulempene.

Vi mener derfor at Åfjord Kommune kan innvilge dispensasjon fra arealformål «fritidsbebyggelse» (jfr. PBL §19-2).

Plankrav

Åfjord kommunes kommuneplan har fellesbestemmelse med krav om regulering før tiltak i strandsone.

Åfjord kommune – Kommuneplan 2018-2030.

2.1 Plankrav (s.3)

For alle områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel, teknisk infrastruktur samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er det krav om regulering før tiltak jamfør plan- og bygningslovens § 1-6.

...

Mindre arbeider kan tillates etter ordinær søknadsbehandling der tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel. I områder avsatt til bolig- og fritidsbebyggelse kan tiltak gjennomføres uten reguleringsplan dersom følgende vilkår er innfridd:

I områder avsatt til bolig- og fritidsbebyggelse kan tiltak gjennomføres uten reguleringsplan dersom følgende vilkår er innfridd:

- 1 - Bebyggt tomt på maksimalt 2,0 daa der adkomst er avklart.*
- 2 - Bygg på én etasje*
- 3 - Maksimal utnyttingsgrad: %-BYA=20*
- 4 - Tiltaket omfatter ikke nye bruksenheter.*

5 - Tiltaket får ikke vesentlig virkning for miljø og samfunn

Bebyggd tomt er 506,6 kvm, og omsøkte tiltak har bare en etasje, så en innfrir pkt. 1 og 2. Vi mener også at det ikke tilføres nye bruksenheter, ettersom det her er snakk om tilleggsdel til allerede godkjent bruksenhet. Punkt 4 er etter vårt skjønn derfor også innfridd.

Punkt 5 handler om virkningen på miljø og samfunn. Det søkes her om to små anneks som har punktfundamentering rett på fjell uten sprengning og annen permanent skade på landskapet. Begge anneksene kan fjernes en gang i fremtiden uten at det vil være igjen spor etter dem. Konstruksjonene er lette trekonstruksjoner av lokal furu fra trøndersk skog på sørsiden av Trondheimsfjorden. Anneksene har dermed så lave utslipp tilknyttet produksjon og transport som det nesten er mulig å få til.

Anneksene skal kun være tilkoblet strøm, og dette kan enkelt løses med en mindre jordkabel uten mye gravearbeid. Anneksene vil kun brukes i korte perioder og vil variere mye med sesong. Vi mener at disse to anneksene har veldig liten virkning for miljø og samfunn, men de vil ha stor praktisk betydning for byggherre. Vi anser hensikten bak paragrafen for å være innfridd.

Punkt 3 omhandler maksimal utnyttelsesgrad. Naustet har BYA på ca. 87 kvm, sauna 7kvm og omsøkte anneks ca. 12-13 kvm BYA pr. minihytte. (BRA er < 8 kvm pr. anneks). Tilsammen blir dette BYA på ca. 118-120 kvm. Dette er ikke all verden i kvm men pga. tomtens størrelse gir dette en utnyttelsesgrad på ca. 23%. Dette er en minimal overskridelse av angitt grense for utnyttelse, og det søkes derfor om dispensasjon fra dette.

Vi mener at hovedhensikten bak bestemmelsen er at en skal unngå dominerende og privatiserende fritidsboliger som privatiserer strandsonen. Ettersom det her er snakk om videre utvikling av et offentlig og åpent næringsformål mener vi også her at hensikten bak bestemmelsen er ivarettatt. Fordelene med tiltaket vil være klart større enn ulempene.

Vi mener at Åfjord Kommune kan innvilge dispensasjon fra plankravet angitt i kommuneplanen (jfr. PBL §19-2).

— — —

Da håper vi at vi har fanget opp det meste?

Ta gjerne kontakt hvis dere har flere spørsmål.

Ørjan Nyheim
arkitekt MNAL, partner

fūr arkitekter
www.fur.no // +47 988 52 714

Fra: Aune Erlend <Erlend.Aune@afjord.kommune.no>

Dato: onsdag 16. oktober 2019 11:40

Til: Ørjan Nyheim <orjan@fur.no>

Kopi: Andreas Grøntvedt Gjertsen <andreas@fur.no>

Emne: 5018/90/193 - Etterlysning søknad om dispensasjon fra arealformålet og plankravet i kommunedelplan for Stoksund

Hei.

Viser til tidligere korrespondanse med avdelingen vedrørende innsendt søknad om to anneks til «naustet» på Stokkøya.

Etter en nærmere gjennomgang ser vi at det er nødt til å søkes om dispensasjon fra kommunedelplanen for

Stoksund. Eiendommen er i kommunedelplanen avsatt til fritidsformål og omsøkte tiltak strider derfor med kommuneplanen. I kommuneplanen er det krav om å regulere eiendommen når det blir mer enn to bygg på eiendommen.

Disse dispensasjonene er ikke omsøkt fra før og det må derfor søkes om dispensasjon fra arealformålet og plankravet i kommunedelplanen.

Til opplysning er vi nødt til å oversende søknaden på høring. Dette for at byggene ligger innenfor 100-meters beltet og at tiltaket må dispenseres fra gjeldende kommuneplan. Søknaden blir oversendt når den er komplett.

Ber om at søknadene om dispensasjon innsendes så raskt som mulig, og innen 3 uker fra dags dato.

Vennlig hilsen

Erlend Aune

Avdelingsingeniør

Tlf. 72 53 23 83



Åfjord kommune
Levende samfunn med
glød, glede og utvikling

E-post fra og til Åfjord kommune er offentlig. Bevaringspliktig e-post arkiveres og blir synlig på postlisten.