

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



18.12.2020 14:32:47 AR406289538

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Langstranda 5, 7178 STOKKØY,		
Kommune:	Åfjord		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
90	39	0	0
Eier:	STOKKØYA EIENDOM AS		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Bygningstekniske installasjoner - Nytt anlegg Nytt bygg - Over 70 m2 -Ikke boligformål Vesentlig terrenginngrep Endring av bygg - Annet Bruksendring
Tiltaksformål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Restaurant og serveringslokale.

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Restauranten "Naustet Stokkøya" (www.naustetstokkoya.no) har nå vært i drift i over et år. Så langt har det vært en kjempesuksess, med mye besøk og lokal verdiskapning på Stokkøya. Likevel er det behov for å supplere driften av "Naustet" med mer lagringsplass, et lite produksjonskjøkken med kjølerom og et ekstra serveringsrom.

På tomta står et gammelt grisehus på ca. 6,8 x 4,8 m. Det gamle grisehuset er en ruin, og taket er borte, men vi har tegnet et nytt prosjekt med utgangspunkt i dette. Det gamle grisehuset er bygget av betongstein fra den tidligere fabrikken på Hosnasand. Restene av denne bygningen bærer derfor med seg en sentral del av Stokkøya sin historie. Den tenker vi at vi skal bygge videre på, og dermed bevarer vi grisehuset som den viktigste delen av det nye prosjektet.

Det er planlagt ombygging av det gamle grisehuset til ekstra serveringsrom for ca. 12 gjester. I tillegg til det gamle grisehuset planlegges det nytt kjøkken, kjølerom, uthus med bad og utendørs sauna.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningslov med forskrifter (SAK og DOK)

Beskrivelse:

Plan- og bygningsloven har et generelt byggeforbud innenfor 100m langs sjø og vassdrag (PBL §1-8). "...Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4."

Alle søknadspliktige tiltak innenfor 100m fra sjøen må derfor i utgangspunktet søke om dispensasjon.

Begrunnelse:

Hensynet bak bestemmelsen om byggeforbud i strandsonen er for å bl.a. sikre allmennhetens tilgang langs strandsonen. Nytt tiltak vil ikke endre på mulighetene for å ferdes til fots langs sjøkanten i området.

Det nye serveringsrommet har samme plassering og størrelse som det gamle grisehuset. Gangveien ovenfor grisehuset blir oppgradert og gir bedret tilgang forbi området på landsiden av prosjektet.

Kommunedelplanen for Stokksund regulerer området til fritidsbebyggelse. PBL§1-8 (4) åpner for unntak fra det generelle forbudet, der kommunen allerede har tillatt oppføring av nødvendige bygg... som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs...

Vi mener at bruken av et næringsbygg som dette faller delvis innunder denne kategorien. Vi anser fordelene ved en dispensasjon for å være klart større enn ulempene, og vi mener derfor at kommunen kan gi dispensasjon for ombygging av det gamle grisehuset til næringsformål.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Gjeldende arealplan er kommunedelplan Stokksund (5018 - 201804). Tomta er regulert til både boligformål (øvre del) og fritidsbebyggelse (ned mot sjøen). For å kunne bygge om det gamle grisehuset til næringsvirksomhet så må en søke om dispensasjon fra begge formålene.

Begrunnelse:

Naustet Stokkøya har blitt mye besøkt og omtalt attraksjon på Stokkøya. Dette har blitt et positivt bidrag til næringsutviklingen i Åfjord kommune, og en ønsker nå å bygge videre på dette. Vi mener at næringsutvikling er viktigere for samfunnet enn fritidsbebyggelse i strandsonen.

Ettersom en bygger om en eksisterende bygning så vil en dispensasjon ha liten negativ innvirkning på helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Hensynene i lovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt, og etter en samlet vurdering mener vi at det er klart større fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: Kommunedelplan Stokksund (5018 - 201804).

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: FUR ARKITEKTER AS v/ Ørjan Nyheim
E-post: post@fur.no
Telefon: 98852714

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: FUR ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer: 995874024
Telefon: 73605012
E-post: post@fur.no
Postadresse: Ormen Langes vei 12, 7041 Trondheim

Nabovarselet er signert av

ØRJAN NYHEIM på vegne av FUR ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

A10-01 SITUASJONSPLAN (1_500).pdf

A84-00 FASADER, GRISEHUSET.pdf

A83-02 SNITT og PERSPEKTIV.pdf