



Trondheim, 2021-03-05

ÅFJORD KOMMUNE, BYGGESAK

Tiltak: GRISEHUSET, STOKKØYA
Langstranda 5, 7178 Stokkøy (knr. 5058, gnr. 90, bnr. 39)
Tiltakshaver: Stokkøy Eiendom, v/ Remy Nordvik
Ansvarlig søker: Fur Arkitekter AS

Vedlagt er søknad om tillatelse til tiltak / rammesøknad for:

GRISEHUSET - STOKKØYA

BESKRIVELSE AV TILTAKETS ART

Restauranten "Naustet Stokkøya" (www.naustetstokkoya.no) åpnet for publikum sommeren 2019. 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 kjølekapasitet 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 i ekstra serveringsrom for ca. 12 gjester. I tillegg til det gamle grisehuset planlegges det nytt kjøkken, kombinert bad/wc og et lite uthus.

FORHOLD TIL PLANGRUNNLAGET OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Eiendommen ligger innenfor kommunedelplan Stokksund (2019-2030).

Utsnitt av kommunedelplan (hentet fra kommunens karttjeneste på web):



Kommunedelplanen deler eiendommen i to formål: *Boligbebyggelse* lengst nord, og *Fritidsboligbebyggelse* langs sjøen.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Spesielle krav til tiltak er definert i *Plan- og bygningsloven §1-8 Forbud mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag*.

TILTAKETS STØRRELSE OG GRAD AV UTNYTTING

Kommunedelplan for Stokksund har fellesbestemmelser knyttet til bebyggelse og anlegg der utnyttelsesgrad er definert ved maksimalt 20 % BYA.

Eiendommen 5058-90/39 er 1.966 m², og eksisterende grisehus har et BYA på ca. 33 m² (hentet fra digitale kart fra FKB). Omsøkt tiltak inkluderer ca. 65 m² med nybygg, slik at samlet BYA blir ca. 98 m². Dette gir en beregnet utnyttelsesgrad på < 5 % BYA, og er dermed langt innenfor kravene i kommunedelplanen.

IVARETAKELSE AV KRAV TIL UNIVERSELL UTFORMING OG ARKITEKTONISK UTFORMING

Eksisterende terreng og tilgjengelighet

Eksisterende terreng på eiendommen og i området rundt grisehuset er skrånende og har aldri vært opparbeidet mtp. universell utforming. Adkomsten til det nye serveringsrommet er planlagt fra oversiden, slik at det blir lettere tilgjengelig for publikum. Hovedfunksjonene (inngang, serveringsrom, kjøkken og toalett) samles slik at det ikke blir trappeforbindelser mellom dem.

Arkitektur

Dette er et offentlig byggverk som skal være åpent for besøkende gjester. Intensjonen har derfor vært at bygget skal ha et arkitektonisk uttrykk som fremstår som noe annet enn en privat bolig / fritidsbolig.

Det er et viktig premiss å beholde ruinen av det gamle grisehuset. Det arkitektoniske grepet er å bygge en ny, lett, konstruksjon over og rundt den gamle ruinen. På denne måten vil en bevare, og forsterke, den kulturhistoriske verdien av noe så dagligdags som et gammelt grisehus.

For å redusere omfang av fundamentering til et minimum har vi lagt til grunn innvendige bærelinjer. På denne måten kan den nye takkonstruksjonen krage ut over den gamle veggen på grisehuset. For å få vist frem de gamle ruinene mest mulig, også fra utsiden, bygges den nye værhuden hovedsakelig av glass.

Ved å legge til et fritt formet utvendig flettverk av trespiler brytes fasadene opp og en får et mer variert fasadeuttrykk.

SIKKERHET MOT FARE

Vi har gått gjennom NVE sitt atlas, og så vidt vi kan se er ikke eiendommen berørt av aktsomhetsområder, faresoner eller utsatte grunnforhold. Det er mye grunnfjell og svaberg oppe i dagen i området rundt det gamle grisehuset.

Nytt gulvnivå i grisehuset vil ligge på kote ca. + 5.00m iht. NN2000. Fremtidig havstigning og vannstand bør dermed være ivarettatt.

MINSTEAVSTAND TIL ANNEN BEBYGGELSE, KRAFTLINJER, VEGMIDTE, VA

Nærmeste bygg til omsøkte tiltak er eget bygg på egen eiendom, omtalt som "hvithuset" på situasjonsplan (ca. 9,5m). Avstand til nabonaust i vest (90/76) er ca. 20m.

Det passerer en luftledning over eiendommen. Denne vurderes lagt som jordkabel der den krysser eiendom 90/39, men det er pr. nå ikke avklart. Ledningen kommer uansett ikke i konflikt med omsøkte tiltak.

ADKOMST, VANNFORSYNING, AVLØP OG FJERNVARMETILKNYTNING

Adkomstvei

Adkomsten til eiendommen beholdes uendret. Det er opparbeidet en liten snuplass der adkomstveien svinger nordover og bratt oppover bakken. Dette gjør det mulig å snu på et trygt sted om det skulle være behov for det. Det er også mulig med varelevering helt bort til Grisehuset, selv om en ikke legger opp til fast biloppstilling for gjester her.

Parkering

Parkering for Naustet / Grisehuset er ivarettatt ved erklæring om bruk av oppstillingsplasser ved avkjørsel fra Langstranda.

VA

Eksisterende avløpsløsning med septiktank og overløp til sjø beholdes som før.

EVENTUELT BEHOV OG GRUNNLAG FOR DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

1 - Plan- og bygningsloven med forskrifter

Plan- og bygningsloven har et generelt byggeforbud innenfor 100-metersbeltet 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.

Det søkes om dispensasjon fra:

2 - Arealplaner

Gjeldende arealplan er kommunedelplan Stokksund (5018 - 201804). Tomta er regulert til både boligbebyggelse (øvre del) og fritidsboligbebyggelse (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 en 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 påhelse, 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.

OM DET ER AVHOLDT FORHÅNSKONFERANSE

Forhåndskonferanse ble avholdt via videokonferanse, tirsdag 27.10.2020.

NABOVARSLING + MERKNADER (ASVSTANDSERKLÆRING)

Nabovarsel ble sendt ut via Altinn 18.12.2020. Det har kommet merknader fra fire av naboene. Kopi av alle merknader er vedlagt søknaden, og vi vil gå gjennom merknadene tematisk her:

Eiendomsgrenser

Noen av naboene har stilt spørsmål ved eiendomsgrensene påtegnet kartet. Vi har benyttet digitalt kartgrunnlag fra Felles Kartdatabase (FKB), datert 2019-08-09 / Euref89 / UTM32 / NN2000.

Vi har ingen informasjon som tilsier at eiendomsgrenser i FKB ikke stemmer, ut over at A.M. Guttelvik har påpekt at det finnes en kjøpekontrakt fra 05.05.1944 som har angitt grenser som ifølge ham ikke sammenfaller med FKB. Hvordan dette dokumentet ser ut og hva som er tinglyst av disse gamle dokumentene har vi ikke kjennskap til. Vi har valgt å forholde oss til det offisielle kartgrunnlaget vi har i FKB.

Tinglyst vegrett over 90 / 39

Noen av naboene påpeker at de har tinglyst vegrett over omsøkte eiendom 90/39. Denne rettigheten vil de fortsatt ha og vi mener at omsøkte tiltak ikke bryter disse rettighetene.

Når det er sagt så håper vi at naboene har forståelse for at en tinglyst vegrett ikke er det samme som en rettighet til å kunne kjøre tungtransport over naboens eiendom.

Parkering

Det har vært noen situasjoner hvor gjester ved Naustet har parkert langs adkomstveien ved sjøen. Som naboene har påpekt er ikke denne veien egnet for parkering, og de ønsker at det blir slutt på dette.

Tiltakshaver har derfor nå inngått leieavtale med grunneier på 90 / 42 for å få benytte eksisterende oppstillingsplass på nedsiden av veien Langstranda. Se kartusnitt under. Dette rydder opp i utfordringen med biloppstilling for besøkende til både *Naustet* og *Grisehuset*.

Ettersom prosjektet for *Grisehuset* primært er planlagt brukt som avlastning for allerede besøkende gjester på *Naustet*, så vil ikke tiltaket medføre flere besøkende til området. (Det er dimensjonert for inntil 12 gjester i både *Naustet* og *Grisehuset*.)



Nabovarsling

Nabo uttaler at det ikke er sendt nabovarsel til *grunneier av fellesens arealer*. Vi antar at det her er snakk om eiendommen til *Guttelvik Felles* som eier 0 / 0 (tidligere angitt som 90 / 1). Det er som kjent en sammenstilling av ca. 30 eiere på denne eiendommen, og de har hatt utfordringer med bl.a. feil i grunnboken knyttet til gårds- og bruksnummer.

Vi har hatt dialog med den største grunneieren Tove M. Guttelvik (90/1) på denne eiendommen underveis i arbeidet med prosjektet, og vi har også sendt nabovarsel digitalt via Altinn til denne eiendommen. Nabovarsel er derfor etter vårt skjønn sendt på riktig måte og til riktige mottakere.

Avstandserklæring

Nabo og eier av brygga i sørvest (90 / 76) har påpekt at det var skissert en sauna nærmere deres eiendom enn 4.0m. Det var opprinnelig plan om å innhente avstandserklæring fra nabo for dette ifm. innsending av søknad, men i videre bearbeiding av prosjektet har vi besluttet å heller ta ut denne saunaen av prosjektet.

Slik omsøkte tiltak nå fremstår er det ikke lenger noen bygningsdeler som kommer nærmere sjøen enn dagens grisehus. Vi mener at det er en fordel mtp. allmennhetens frie ferdsel langs strandsonen. Området vil føles mer åpent uten denne saunaen.



Videreføring av ruinene av det gamle grisehuset

Nabo på 90/76 stiller spørsmål ved hvorvidt en faktisk skal videreføre ruinene av det gamle grisehuset, og de mener at det ikke fremgår av tegningene. Vi kan forsikre om at det er tiltakshavers hensikt å gjenbruke de gamle murkonstruksjonene, og vi mener at plasseringen av eksisterende grisehus fremgår tydelig av situasjonsplanen som ble sendt ut sammen med nabovarselet.

Utsikt og lysforhold

Nabo på nordsiden av eiendommen har stilt spørsmål ved hvor mye av lys og utsikt som blir påvirket. Området rundt tiltaket er ganske bratt og det generelle terrengfallet er sørvendt ned mot sjøen. Ettersom naboene ligger såpass mye høyere i terrenget (>10 m) så vil deres solforhold og utsikt bli berørt i veldig liten grad.



FORHOLDET TIL ANDRE MYNDIGHETER

Det legges opp til at *Grisehuset* skal være et avlastende serveringsareal for besøkende gjester ved Naustet. Disse må betjenes av ansatte som allerede jobber ved Naustet. Vi må derfor avklare med Arbeidstilsynet om det er nødvendig med en ny tillatelse fra dem til dette tiltaket, eller om de ser på dette som en videreføring av allerede utstedt tillatelse for naustet.

PBL §31-2 – FRAVIK FRA TEK FOR EKSISTERENDE BYGGVERK

Pbl §31-2 Tiltak på eksisterende byggverk sier følgende:

«Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.»

Det er her er snakk om ombygging av en eksisterende bygning. Grisehuset vil bare være åpent for publikum i perioder og med stor sesongvariasjon. Vanninstallasjoner samles i den varme, isolerte, kjøkkendelen av tilbygget. På denne måten kan resten ha veldig lav innetemperatur når stedet ikke er i bruk, og en bruker bare tilført energi på å varme opp Grisehuset når det skal brukes til besøkende gjester. Serveringsrommet vil ha installert skorstein og ildsted, slik at en primært kan varme opp med biobrensel i tillegg til elektrisitet.

Vi henviser til *TEK §14-1 Generelle krav, pkt.1, 2. avsnitt:*

Etter søknad kan kommunen gi unntak fra de tekniske kravene på visse vilkår, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 31-2. Dette gjelder ved bruksendring, nødvendig ombygging og rehabilitering. Det kan for eksempel være tilfeller der kravene er urimelige, sett i forhold til energibesparelsen tiltaket vil gi.

Vi mener at moderne, fullisolerte, bygningskonstruksjoner medfører en urimelig stor miljøbelastning sett opp mot den reelle energibesparelsen dette gir i bruk. Vi søker derfor med dette om fravik fra energikravene i teknisk forskrift.

ANSVARRETT, SAMSVARERKLÆRINGER, TILTAKSKLASSER

I vedlagte gjennomføringsplan fremgår det hvilke foretak som erklærer ansvar i tiltaket.

Tiltaket er foreslått plassert i tiltaksklasse 2 for søknad og arkitektur, mens de andre aktuelle godkjenningsområder er foreslått i tiltaksklasse 1. Det vil derfor etter vårt skjønn ikke være aktuelt med obligatorisk uavhengig kontroll.

Skulle det være spørsmål eller kommentarer til søknaden, ta gjerne kontakt med undertegnede så snart som mulig.

Vennlig hilsen



Ørjan Nyheim

partner, arkitekt MNAL / 988 52 714 / orjan@fur.no

vedlegg:

- 01 Søknad om tillatelse til tiltak [5174]
- A0 Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon [5175]
- C1 Kvittering for nabovarsel
- C2 Opplysninger gitt i nabovarsel
- C3 Nabomerknader (kommentarer til nabomerknader er tatt med i dette følgebrevet)
- D Situasjonsplan
- E Tegninger
- G1 Gjennomføringsplan [5185]
- G2 Erklæring om ansvarsrett – Fur Arkitekter [5181]
- Q1 Erklæring vedrørende parkeringsrett