

Planomtale

Detaljplan for Basecamp Hotel Hellesylt

Stranda kommune

Planid. 2021004



Framlegg til planomtale 23.02.2022



Illustrasjoner og illustrasjonsplan for detaljplanen er utarbeidd av Snøhetta Oslo AS, som er arkitektar for planlagd utbygging.

Snøhetta 

Innhald

1. Samandrag	5
2. Dagens situasjon	5
3. Bakgrunn/mål med planarbeidet.....	6
4. Planprosess og medverknad.....	7
5. Planstatus og rammer for planområdet	9
6. Planområdet, eksisterande situasjon	14
7. Omtale av planen	23
8. Konsekvensutgreiing	31
9. Verknad/konsekvensar av planframlegget.....	31
10. Avveging av verknadar.....	38
11. Avsluttande kommentar.....	38

Lokalisering	Hellesylt, Stranda kommune
Adresse	Hellesyltvegen 9
Gards- og bruksnr.	91/46, 91/3/7, 91/223, 91/224, 91/103, 91/144 og 91/218.
Planid	2021004
Areal på planområdet	Om lag 9 daa
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)plan)	Overnatting/ Hotell
Forslagsstillar	Basecamp Hotel Hellesylt AS
Grunneigar	Privat
Plankonsulent	ART arkitekter og ingeniører AS v/ Oddbjørn Gjørund
Sidekontroll	
Planen sine formål	Overnatting/ hotell
Aktuelle problemstillingar	Flaumfare, sekundærverknad fjellskred.
Er det varsla motsegn? (j/n)	J
Konsekvensutgreiingsplikt (j/n)	N
Informasjonsmøte halde (j/n)	N

1. Samandrag

Å leggje til rette for gjenopning av hotell i Hellesylt sentrum. For berekraftig drift og omsyn til det særmerkte «Grand Hotell Hellesylt», er det planlagt mindre omkringliggende bygg med overnattingsrom, slik at kapasiteten vert god nok.

2. Dagens situasjon



III. 2.1. Oversikt, reguleringsområdet midt i bildet, nord for elva.



III. 2.2. Sett frå moloen ved småbåthamna



III. 2.3. Sett frå nordøst ved småbåthamna.



Ill. 2.4. Utsikt mot sør og djupvasskaia.

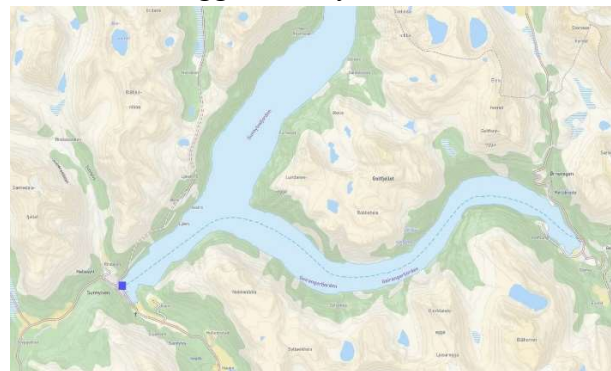


Ill. 2.5. Området sett frå sør med brua over elva.

3. Bakgrunn/mål med planarbeidet

3.1 Lokalisering

Planområdet ligg i Hellesylt, Stranda kommune.



3.2 Mål med planen

Mål med planarbeidet er å leggje til rette for:

- Ny bygningsmasse for å leggje til rette for ny drift i eit eksisterande, men nedlagt hotell.
- Rehabilitering av eksisterande bygg.
- Parkering

3.3 Forslagsstillar, plankonsulent, eigarskap

Basecamp Hotel Hellesylt AS er forslagsstillar, og A-R-T arkitekter og ingeniører AS utfører planarbeidet i samarbeid med Snøhetta Oslo AS. Eigarar innanfor planområdet er Basecamp Hotel Hellesylt AS.

3.4 Tidlegare vedtak i saken

Det er ikkje vedtak knytt til plansaka.

3.5 Utbyggingsavtaler

Ikkje relevant med utbyggingsavtale.

3.6 Plantype og kartgrunnlag

Planarbeidet blir gjennomført som detaljregulering etter plan- og bygningslova § 12-3. Kartgrunnlag vart motteke 14.06.2021 frå Stranda kommune.

3.7 Plandata

Namn på reguleringsplanen er detaljplan for Grand Hotell, Hellesylt. Planen består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, målestokkrett i A3
- Planomtale med ROS omtale
- Sjekkliste ROS
- Førsegner
- Merknadsvurdering etter oppstart av planarbeid
- Grunnundersøking
- Saksutgreiing offentleg ettersyn (kommunen som utarbeidar)

4. Planprosess og medverknad

4.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart vart sendt ut med brev av 10.07.2021 til heimelshavarar og naboar til planområdet. Oppstart av planarbeid vart annonsert i Sunnmørsposten 10.07.2021 og lagt ut på kommunen og A-R-T arkitekter og ingeniører AS heimesider. Frist for å kome med merknad vart sett til 16.08.2021.

4.2 Innkomne merknadar

Det kom inn 6 merknadar. I vedlegg merknadsvurdering, datert 10.09.2021, er det utarbeidd oppsummering av innkomne merknadar med vurdering, samt vedlagt originale merknadar.

4.3 Saksgong

Skissering av normal saksgong ved regulering:

- Varsel om oppstart – frist for merknad 4 veker
- Vurdering av fråsegner, utarbeiding av framlegg til reguleringsplan; plankart, førsegner, planomtale og ROS
- Politisk handsaming for offentleg ettersyn
- Offentleg ettersyn av plandokumenta minimum seks veker
- Gjennomgang og vurdering av innkomne merknadar
- Politisk handsaming for vedtak
- Vedtak av planen i kommunestyret
- Utsending av vedtak
- Klagefrist 3 veker etter mottak av vedtak

4.4 Framdrift

Vidare framdrift i saksgongen, meir usikkert til lenger fram i tid:

- Offentleg ettersyn av plandokumenta i minimum 6 veker – vår 2022
- Kunngjering av vedtak om godkjenning av kommunestyret vår 2022
- Klagefrist vår/ sommer 2022

4.5 Eigedomar innanfor planområdet

Etter matrikkellova skal ikkje kopling mellom namn, adresse og gnr./bnr. bli offentleggjort.

Heile eller delar av eigedomar som blir råka av planarbeidet: gnr./bnr. 91/46, 91/3/7, 91/223, 91/224, 91/103, 91/144 og 91/218.

4.6 Medverknad

Etter innkomne fråsegner til oppstart av planarbeid var det vurdert om det var behov for medverknadsmøte før plandokumenta blir lagt ut til offentleg ettersyn.

Etter innspel frå fylkeskommunen, med varsel om motsegn frå trafikkavdelinga, har det vore eit teams-møte for avklaring rundt det dei varsla motsegn mot.

Fylkeskommunen si trafikkavdeling inviterte til dialog etter møtet. Vi har forsøkt å få til slik dialog, både ved å sende utkast med spørsmål på e-post og telefonisk. Men det har ikkje lukkast å få tilbakemeldingar. Det er nok stort press på den avdelinga for tida. Vi har difor hatt stor fokus på å løyse det trafikkale. Slik det ser ut no, kan det bli ein kortare periode der det vert drift i delar av hotellområdet HO1 og HO2, før ferjeleiet vert fysisk flytta.

Planomtale detaljplan for Basecamp Hotel Hellesylt

Men arbeid med å få ferjeleiet etablert på sørsida av elva er i gang.

Det har og vore møter og synfaring med kulturavdelinga. Dette gjeld då spesielt ombygging og renovering av gamle Grand Hotel Hellesylt.



Tilstand før renovering

5. Planstatus og rammer for planområdet

5.1 Statlege rammer

Lov

Plan- og bygningsloven (pbl)

- Utarbeiding av detaljplan etter pbl.

Naturmangfaldlova

- Vurdering av konsekvensar planen vil få for naturmiljø

Folkehelselova

- Vurdering av konsekvensar for folkehelse

Forureiningslova med forskrifter

- Vurdering/avbøtande tiltak mot forureining

Minerallova med forskrifter/retteleiar

- Regulering av drift, sikring og avslutting av massetak

Forskrift

Forskrift om konsekvensutredning

- Vurdering om planar og tiltak skal konsekvensutgreiast

Byggteknisk forskrift (TEK17)

- Krav for å føre opp lovlege bygg/tiltak

Retningsliner

Rikspolitisk retningslinje for samordnet areal og transportplanlegging

- Det blir lagt opp til vidare utbygging av næring som kan medføre endringar for området

Rikspolitisk retningslinje for universell utforming

- Gje føringar for publikumsbygg/uteareal

Planomtale detaljplan for Basecamp Hotel Hellesylt

Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunene

- Planen legg opp til utbygging av overnatting/ hotell

5.2 Regionale rammer

Fylkesplan for Møre og Romsdal

- Gjev overordna føringar for blant anna næring, kompetanse og verdiskaping

Regional delplan klima og energi

- Planen legg strategiar og mål for klimaarbeidet i Møre og Romsdal

5.3 Overordna planar

Kommuneplanen sin arealdel er vedteken 16.05.2021.

Utdrag:

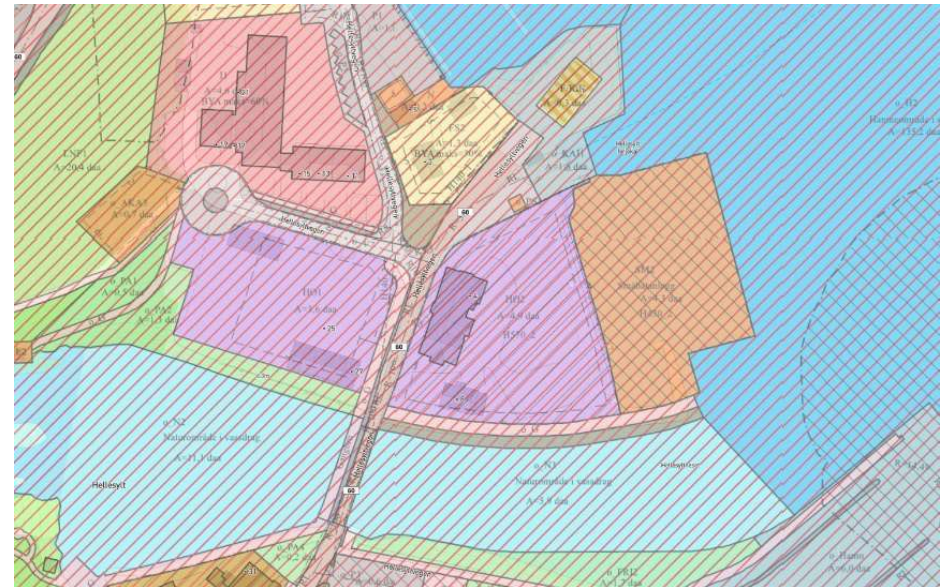
I generell føresegn 2.2, er det stadfesta at kommuneplanen gjeld (som regel) framom reguleringsplanar vedtekne før arealdelen. Reguleringsplanar som gjeld føre den nye kommuneplanen sin arealdel, får omsynssone H910. Områdeplan 2011002, Hellesylt sentrum ny, 02.09.2011 er lista opp som ein med omsynssone H910.

I generell føresegn 2.7, parkeringsreglar for hotell, står det at ein må ha 0,5 parkeringsplass og 0,1 plass for sykkel pr. hotellrom. Kommuneplanen set elles høgde for topp golv for F2 bygg til 3 meter. Områdeplanen set denne høgda til 2,7 meter.

Kommuneplanen sin samfunnsdel for Stranda 2019 – 2031, utdrag.

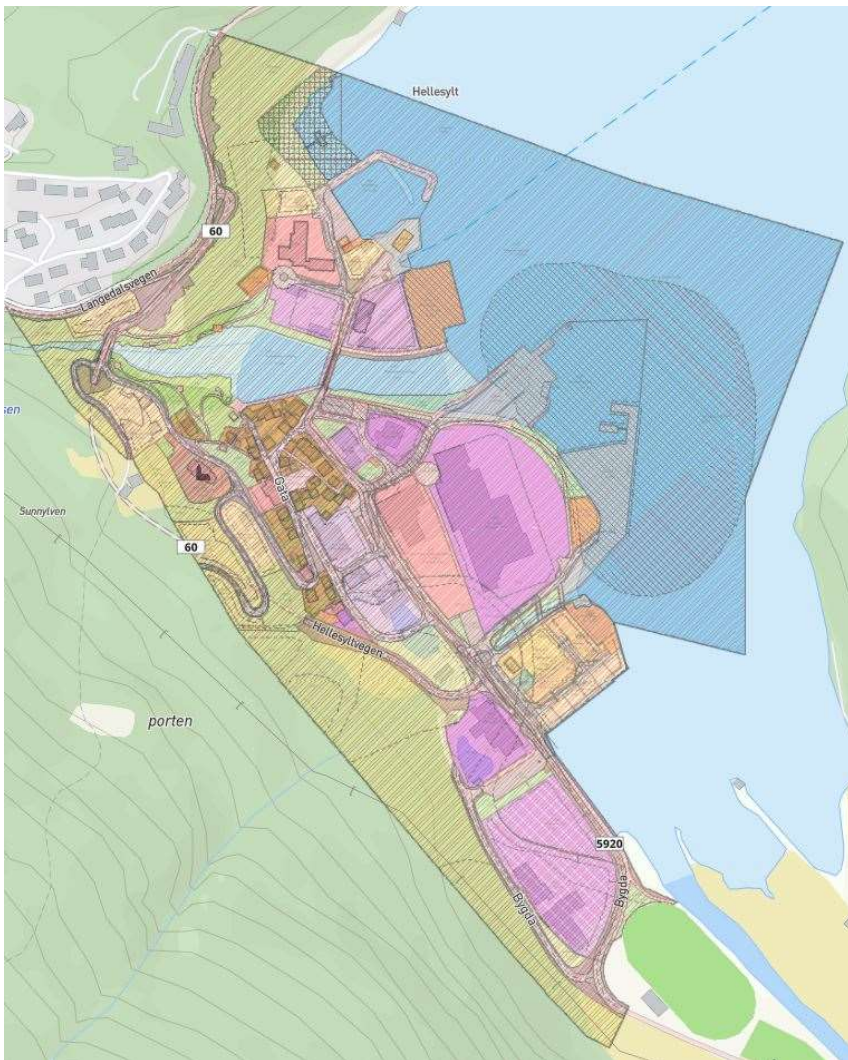
- Fokusområde Næringsliv og sysselsetting
 - Reiselivsnæringa er ein viktig næring som veks i kommunen(...) Reiselivet bidreg også til eit større tenestetilbod til befolkinga, i form av kafear, butikkar og liknande. (...) Arbeidsplassane...er stort sett i form av sesongbasert arbeid(...) Konsentrasjonen av turismen rundt Geiranger legg også stort press på infrastruktur og trivsel, medan andre område i kommunen har kapasitet til, og ønskje om, fleire besøkande.
- Mål og stragegiar:
 - Turisme – Vekst gjennom heile året og i heile kommunen i samspel med natur, lokalsamfunn og næring. (...) Kommunen vil satse på kvalitetsturisme og auke verdiskapinga framfor å auke talet på turistar som kjem kvart år (...) betre bruk av ressursane i heile kommunen ved å gjere fleire stader til heilårs reisemål.

- [Områdeplan for Hellesylt sentrum:](#)
Planområdet har formål overnatting/ hotell og trafikkareal i dette detaljplanområdet. Planen vart vedteken 02.09.15.



5.4 Gjeldande reguleringsplanar

Planområdet er områderegulert i plan stadfesta 2015.



5.5 Tilgrensande reguleringsplanar

Det er ikkje vedtekne andre reguleringsplanar i nærområdet.

5.6 Dispensasjon

Det er ikkje gjeve dispensasjonar som kjem i konflikt med planarbeidet.

5.7 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Etter § 6b skal reguleringsplanar alltid KU-vurderast etter tiltak i vedlegg I.

Ønska arealbruk er i all hovudsak i samsvar med overordna plan – Områdeplan for Hellesylt sentrum.

Det vert ikkje lagt opp til nytt overnattingsareal på meir enn 2 500 m² BYA for kvar av HO1 og HO2. Og sidan det vert lagt opp til at detaljplanen følger områdeplanen sine rammer, vert det vurdert at det ikkje er krav om KU etter § 6 i forskrifta.

Etter § 8 skal planar KU-utgreiast dersom dei får vesentleg verknad for miljø og samfunn og tiltak i vedlegg II. Vurdering etter § 10 i forskrifta:

Eigenskapar for planen/tiltaket:

a) Storleik, planområde og utforming

Planområdet femnar om areal som hovudsakleg har vore nytta til hotell drift. Berre mindre areal har anna arealbruk. Om lag 2 daa av om lag 9 daa er i dag bygd ut. Planområdet utgjer eit kompakt område med hovudsakleg eintydig plangrense (eigedomsgrenser).

b) Bruk av naturressursar, særlege areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressursar.

Det vert ikkje lagt opp til bruk av naturressursar.

c) Avfallsproduksjon og utslepp

Det blir ikkje lagt opp til forureinande utslepp. Avfall frå restaurant og hotell drift vert handtert av ÅRIM. Kloakkutslepp frå hotell verksemda skal bli reinsa før det går til sjø.

d) Risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofer

Det blir ikkje auka risiko for alvorlege ulykker/katastrofar.

Men hotellet ligg innanfor fareområde for ras med påfølgande flodbølge frå Åkerneset. Dette er eit ustabil fjellparti lengre nord i fjorden, om lag 13 km frå planområdet, der massar kan gå i fjorden og medføre tsunami som vil nå planområdet.

Heile planområdet vil bli råka av ras/ skred i frå Åkerneset i form av flodbølge.

Skred 2B har sannsynleg grad på 1:1000, og kan få ei oppskyljingshøgde på opp mot 35 m. Her fell tiltaket inn under TEK §7-4 b) og e).

Lokalisering og påverknad som planen kan kome i konflikt med:

a. Planen vil ikkje medføre tiltak i verneområde, utvalde naturtypar, prioriterte artar, verna vassdrag eller kulturmiljø.

b. Planen vil ikkje medføre tiltak som vil skade truga artar eller naturtypar, verdifulle landskap, verdifulle kulturminne eller viktige mineralressursar. I planområdet er det registrert SEFRAK-bygning, Grand Hotel, Hellesylt, som er ein sentral del av planen.

c. Planen/tiltak kjem ikkje i konflikt med statlege planretningslinje, tiltak i strandsona.

d. Det vert ikkje lagt opp til omdisponering av LNF-formål som er dyrka.

- e. Det blir ikkje lagt opp til særleg auka miljøbelastning.
- f. Planen vil gje små negative konsekvensar for befolkninga si helse.
- g. Planen vil ikkje gje vesentleg forureining eller klimagassutslepp.
- h. Risiko for alvorlege ulykker som følgje av naturfarar er liten. Det er utarbeidd rapport om grunnforholda i området. Det gjerast avbøtande tiltak mot flaum (elva og stormflo) ved å følgje områdeplanen sine retningsliner for m.a. legge nybygg over kote 2,7, og beredskapsplanane for flodbølgefaren frå fjellskred frå Åkneset.

Planlagde tiltak vert vurdert til å ikkje medføre vesentleg verknad for verken miljø eller samfunn etter avbøtande tiltak, jamfør § 10 i KU-forskrifta.

Etter ei samla vurdering blir det vurdert at planarbeidet for detaljplan Basecamp Hotel Hellesylt ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing eller planprogram.

6. Planområdet, eksisterende situasjon

6.1 Dagens arealbruk og tilstøytene arealbruk

Planområdet har i hovudsak vore i bruk til hoteldrift og serveringsverksemd i tillegg til meieridrift og handel. Det er veg gjennom området frå biloppstillingsplass sør om elva, til ferjeleie nord for området. Mot aust, i fjorden ligg det ei eksisterande småbåthamn med ein mindre molo. Dette arealet har same eigar som hotellet, og har vore knytt til hoteldrifta, og ikkje almen bruk.

Nord for området er det eit større omsorgssenter i tillegg til nemnde ferjeleie og ein bade plass lengre nord. Det er også nokre bustader nord for området.

Der er det friområde fram mot fossen.

Over elva mot sør ligg det sentrumsfunksjonar med kombinerte forretning og bustadområde i tillegg til nemnde biloppstillingsplass. Ein grunnskule ligg litt lengre mot søraust.

6.2 Staden sin karakter

Området kring planområdet er ei fjordbygd nede ved fjorden, med bustadar og næringsverksemd. Størstedelen av sentrum ligg søraust om elva, som deler bygda i to. Det store blikkfanget er den breie fossen i elva, rett ved utløpet til fjorden. Det aktuelle planområdet ligg langs nord-breidda av elvemunningen.

Den aktuelle tomte er dominert av Grand Hotel Hellesylt, som har hatt hoteldrift på staden sidan 1903, då to hotellbygg frå om lag 1890 vart flytta til staden og kopla saman til eit samanhengande bygg. I området låg det tidlegare motell-brakker

Planomtale detaljplan for Basecamp Hotel Hellesylt

ned mot sjøen, og eit meieribygge med høg pipe i det som no er HO1 i sentrumsplanen. Nesten alle desse sistnemnde bygningane er renoverte bort, slik at karakteren til staden no er opne asfalterte og graskledde areal, med unntak av hotellet, hovudbygget til meieriet (no utsalslokale) og høge løvtre i hage og allè.



6.3 Landskap

Planområdet ligg nede ved fjorden, på ein tange i det lille elvedeltaet som er relativt flat, delt av Hellesyltelva. Området stig mot sør og vest med bratt skråning før dalføret flatar ut og går vidare oppover mot vest. Planområdet er flatt og ligg frå kote 2 til 4 m. Det er gode solforhold i området, med klima som lokalt blir påverka av fossen og elva. Hellesylt karakteriserast av det store landskapet, fjellformasjonar og fjorden. Tilkomsten til Hellesylt gjerast enten frå den høgareliggende FV 60, der ein kjem inn i området frå vest og nord. Her får ein god oversikt over bygda, Hellesylt og fjorden. Alternativ tilkomst skjer via fjorden med fjellandskapet i bakgrunnen. Det er dei store landskapsformasjonane som dominerer.

6.4 Kulturminne og kulturmiljø

Grand Hotel Hellesylt er eit registrert SEFRAK-bygg. Eksteriøret mot nord, vest og sør er teke vare på i originalt uttrykk. Mot aust har det vore ymse tilbygg knytt til drift. Denne delen av bygget har av drivarane sikkert vore rekna som baksida på bygget, sjølv om det vender mot fjorden. Inventaret har i stor grad vore «modernisert» og tilpassa ulike trendar og renoverert på eit vis som då sikkert såg økonomisk fordelaktig ut. I 2020-21 har fasadane vorte renoverert med utskifting av kledning og vindauge i nært samspel med kulturmynde i fylkeskommunen. Fasaden mot aust har vorte tilbakeført til eit uttrykk som samsvarar meir med uttrykket bygget har mot vest og vegen.



Fasadeteikning aust, renovering. Byggemeldingsteikning 06.11.2020
Arkitekt Kibsgaard Petersen AS

6.5 Naturverdiar

Etter sjekk i Artsdatabanken er det ikkje registrert raudlista/trugar artar innanfor eller like ved planområdet. Etter sjekk i Naturbase er det ikkje registrert verneområde, heilskapleg kulturlandskap, statleg sikra friluftsområde, eller utvalde

Planomtale detaljplan for Basecamp Hotel Hellesylt

naturtypar innanfor eller like ved planområdet. Det regulerte området er ikkje i direkte kontakt med elva. Det er i denne randsona lagt opp til gangveggar på ellevollen i sentrumsplanen. Tiltak innanfor det regulerte området skal ikkje svekke ellevollen, og byggegrensa vert difor lagt i god avstand til denne.

6.6 Rekreasjonsverdi/ bruk

Det er ikkje registrert bruk av området til fritidsaktivitetar for andre enn brukarane av hotellet og motellet i den tida det vart drive. Det er ikkje registrert friluftsområde i friluftsdatabasen FRIDA innanfor regulert areal. Ved sjøkanten er det ein mura bryggekant med «promenadeveg» langs denne i forlenging av regulert gangveg frå Hellesyltbrua. Denne ender no i eksisterande ferjeleie, slik at den til no ikkje har vore mykje nytta til allment bruk.



Promenaden mot ferjeleiet.

6.7 Landbruk

Oversikt over dyrkbar jord frå Gårdskart syner at det ikkje er dyrkbar jord innanfor eller ved planområdet. Hageanlegget til hotellet har berre vore i bruk som grøntareal for hoteldrift.

6.8 Trafikkforhold

Det er utarbeidd ein trafikkrapport av Asplan Viak AS, med revisjonsdato 18.02.22. Denne er bakgrunnstal og registreringar kvalitetssikra mot.

Tilkomst

Det er opparbeidd tilkomst til planområdet via fylkesveg 60, som deler området i HO1 og HO2. Denne vegen er også på- og avkøyringsveg til ferje som går mellom Hellesylt og Geiranger. Denne strekninga er mykje nytta som turistveg i sommarhalvåret, og som naudsynt beredskapsferje til Geiranger i vinterhalvåret, då ein der inne kan verte isolert av stengde veger grunna snøskredfare.

Trafikkmengd

Vegen er tilkomst til omsorgssenteret i Hellesylt, med tilsette, vareleveransar og besøkande som nyttar vegen dagleg. Det er og trafikk til offentleg badeplass, småbåthamn og bustader nord for området. Trafikkmengd på fylkesvegen mot ferja er ifølge AV sin rapport anslått til SDT på 560 (juni, juli og august), og 280 køyretøy utanom sommar-sesongen. Det er ferjerute til Geiranger frå 1.mai til 12. oktober, med 4 anløp dagleg. Trafikk til og frå

Planomtale detaljplan for Basecamp Hotel Hellesylt

ferje utgjør over 50% av trafikken over brua, og gjennom planområdet. Denne trafikken skjer då puljevis 4 gongar i døgnet til faste tider. Resten av året har ferja vore beredskapsferje i tilfelle skredfare i Eidsdal. Vinteren 2022 er den satt i regulær rute, men då med mykje lågare trafikk enn i sommarhalvåret, med to daglege turar med ei 35-bils ferje.

Ulykkessituasjon

Det er ikkje registrert ulukker på dette strekket av FV60, planområdet og Hellesyltbrua.

Trafikktryggleik for mjuke trafikantar

Fylkesvegen er smal, spesielt over brua sør for planområdet. Det er lagt opp til gangveg og gangbru over elva vest for eksisterande bru i områdeplanen. Vegstykket i planområdet er prega av på og avkøyring frå ferja. Det er 50 km/t fartsgrense over brua, og gjennom planområdet. Bilane held normalt låg fart, men ein kan rekne med at nokre førarar kan være meir fokusert på å følgje signal for ombordkøyring, enn eventuelle fotgjengarar som skal krysse vegbanen. Bilar frå sørsida av brua har vikeplikt for bilar frå nord, då brua er for smal for at to køyretøy kan passere på brua samstundes. Dette fører og til meir aktsemd. Området er under oppsyn av ferjepersonell under av og påkøyring.

Kollektivtilbod

Det er gå-avstand til busstopp i sentrum (skulen) på om lag 200 meter, og om lag 50 meter til ferjeleiet, der det og er busstopp.

6.9 Barn og unge sine interesser

Vegen frå sentrum til offentlig badestrand med badehus, går igjennom området langs Fv60. Dette fører til ein del unge, mjuke trafikantar gjennom området, parallelt med ferjetrafikken. Barna som skal dit, vil krysse vegen mot parkeringsplassane tilknytt hotell drifta.



6.10 Sosial infrastruktur

Det er ein omsorgsinstitusjon/ sjukeheim nord for planområdet, som nyttar Fv60 til dagleg drift.

6.11 Universell tilgjenge/Tilgjenge etter [TEK17](#)

Planområdet har høgdeforskjell på om lag 2 m, og ein kan dermed enkelt leggje til rette for universell utforming av heile planområdet. Det gamle hotellet er bygd på mura sokkeletasje, med utvendige trapper opp til hovudetasjen.

6.12 Teknisk infrastruktur

Vatn og avløp

Det må byggast ut med tilstrekkeleg kapasitet for planområdet. Kommunen har konkrete planar om å bygge nytt reinseanlegg i nærleiken.

Det er tilstrekkeleg kraftforsyning til planområdet for ønska drift.

6.13 Grunnforhold

Stabilitetsforhold

Planområdet ligg under marin grense. Det er gjennomført grunnundersøkingar som syner at grunnforholda er tilfredsstillande, det er ikkje gjort funn av ustabile massar.

Leidningar

Det ligg leidningar i grunnen, både vatten og straum til tidlegare hotell drift og meieri. Desse må kontrollerast for å vurdere kapasitet og kvalitet, og vurderast oppgradert i byggesak.

Planområdet ligg innanfor aktsemdsområde og fareområde for oppskyljing etter skred.

6.14 Bekk/elv

Langedalselva/ Hellesyltelva nedanom Hellesyltfossen går sør om planområdet, det er aktsemdsområde for flaum frå denne.

Observasjoner av elven på sørsiden av tomten tyder ikke på at det pågår aktiv erosjon som kan initiere brudd som videre propagerer og danner områdeskred. Elven renner til dels på bart fjell, og er ellers steinsatt (erosjonsikkert) langs elvebankene (Figur 9 og Figur 10). Også strandlinjen mot øst er sikret mot erosjon ved plastring med store stein (Figur 10).



Figur 9. Hellesyltfossens utløp i fjorden med steinsatt elvebank uten fare for erosjonsinduserte brudd. T.v.: Sett fra fossen. T.h.: Sett vestover fra Hellesylt bro.

Utklipp frå geologirapport frå Sunnfjord Geo Center.

6.15 Stormflo

Planområdet ligg ved Sunnylvsfjorden/ Geirangerfjorden og vil vere utsett for stormflo/ heving av sjøoverflata. Fram mot 2090 er det venta at havnivåstigninga for Hellesylt er 72 cm. Det er ikkje teke omsyn til oppstuing innover fjordarmene eller bølgeoppskyljing i NVE sine flaumsonekart i tilsvarande fjordarmar (NVE 2015) i områdeplanen.



Stormflo 200 + 1000 intervall

6.16 Skred

Åknesremna, fjellparti lengre nord i fjorden, om lag 13 km fra planområdet, er eit ustabil fjellparti der massar kan nå sjø og medføre tsunami som når planområdet.

Heile planområdet vil bli råka av ras/ skred i frå Åkneset i form av flodbølge. Skred 2B har sannsynleg grad på 1:1000, og kan få ei oppskyllingshøgde på opp mot 35 m.

I tillegg kan det gå skred frå Hegguraksla, som også kan få konsekvens for området, men i mindre omfang. (1-2 meter oppskylling)



FIGUR 13. Kartutsnittet over Hellesylt som viser område med verneverdig tett trehusbebyggelse, oppskyllings- og evakueringsone.

Illustrasjon frå DSB, risikoanalyse av varslet fjellskred i Åknes.

Det er ikkje registrert skredfare innanfor plangrensene for denne detaljplanen.



Skredfare i bratt terreng

6.17 Klimaprofil

Klimaprofilen gjev eit kortfatta samandrag av klimaet, venta klimaendringar og klimautfordringar i Møre og Romsdal.

Konklusjon frå klimaprofilen som gjeld planområdet er:

Sannsynleg auke:

- Det er venta vesentleg auke i episodar med kraftig nedbør, både i intensitet og førekomst. Dette vil føre til meir overvatn.
- Det er venta fleire og større regnflaumar

Mogleg sannsynleg auke:

- Kortare sesong for islegging og tidlegare isgang. Isgangar vil kunne skje lenger oppe i vassdrag enn i dag

Sannsynleg uendra eller mindre:

- Snøsmelteflaumane vil kome stadig tidlegare på året og bli mindre mot slutten av hundreåret

6.18 Forureining

Støy - Turistskip som ligg til kai ved djupvasskaia kan generere noko støy. Restriksjonar på utslepp frå fossilt brennstoff vil ha verknad på støynivå frå desse skipa.

Innanfor planområdet er det ikkje støyande verksemd utover biltrafikk i låg fart til og frå ferja.

Luft - Turistskip som ligg til kai ved djupvasskaia med maskiner som går på fossilt brennstoff vil generere avgassar som går ut over luftkvaliteten. Restriksjonar på utslepp frå fossilt brennstoff vil ha verknad på luftkvaliteten. Det er elles ikkje registrert forureining til luft i planområdet.

Grunnen - Det er ikkje registrert forureining i grunnen.

6.19 Privatrettslege bindingar

Det er ikkje kjent at det er privatrettslege bindingar som vil påverke planarbeidet. Utbyggjar har råderett over alt byggeareal innanfor planområdet og har rett til tilkomst via eksisterande veg.

6.20 Næring

Det har vore hoteldrift i området sidan 1903, med blant anna restaurant og moteldrift. Innanfor området vert det no drive utsal av klede og turutstyr. På delar av området har det og vore industriareal med meieridrift. Driftsareala til dette vart rivne i 2016.



6.21 Analyser/ utgreiingar

Grunnundersøking

Det er gjennomført grunnundersøking for å sjekke ut grunnforholda utført av Sunnfjord Geo Center. 2021-08-242, Områdestabilitetsvurdering for Basecamp Hotel, Hellesylt, Stranda kommune, datert 10.09.2021.



5. Konklusjon

Gjennomgang av eksisterende grunnundersøkelser utført i området bekrefter den geologiske forståelsen av løsmassene, som består av elv- og breelvavsatte friksjonsjordarter. Grunnundersøkelsene i marbakken viser at den består av sandig og grusig materiale, sand, grus og noe silt. Totalsonderinger i skråningen er utført opptil 61 meters dyp i løsmassene, til ca. 75 mulh. Prøvetaking er utført ned til 25 meters dyp, og ca. 50 mulh. Utførte grunnundersøkelser gir ingen indikasjon av sprøbruddsmateriale.

Fravær av marin leire og kvikkleire gjør at kvikkleireskredfaren dokumenteres som akseptabel.

Opptil ca. 15 m mektige masser bestående av sand og siltig sand, som er løst lagret relativt til dypereliggende masser, finnes i østre del av tiltaksområdet. Eksisterende grunnundersøkelser indikerer ikke at det eksisterer sprøbruddsmateriale i disse massene der et eventuelt progressivt brudd kan forplantes.

Områdeskredfaren dokumenteres derfor som akseptabel.

De løst lagrede massene kan medføre setnings- og bruddproblematikk under bygging, noe det bør tas høyde for ved videre prosjektering.

Skisseprosjekt

Det er utarbeidd skisseprosjekt av planområdet. Ein byggar vidare på fasaderehabiliteringsprosjektet utført av Kibsgaard-Pettersen AS.

Dette er ført vidare til ei total rehabilitering av Grand Hotel Hellesylt av Snøhetta Oslo AS, i samråd med kulturavdelinga ved fylkeskommunen, for vidare drift av hotell og turistverksemd på området. Det er og utført skisseprosjekt for utvikling av kringliggande bygg innanfor områda HO1 og HO2 i sentrumsplanen.

Dette er grunnlaget for vedlagd illustrasjonsplan, datert 01.10.2021.



Førebels illustrasjonsskisse — modellbilde

Snøhetta 

6.22 Historiske bilete



Foto frå Digitalt Museum, ikkje datert, av ukjent fotograf.

Bildet syner området sør om elveosen med kyrkja og nokre få bygg nede ved osen, der det no er etablert bygdesentrum.



Bildet syner hotellet bygd på nordsida av elveosen med kyrkja i bakgrunnen. Sjøbua nede til venstre er den same på baa bilda.

7. Omtale av planen

7.1 Planlagt arealbruk

Planområdet skal i hovudsak nyttast til hotelldrift og serveringsverksemd i tillegg til handel. Det er veg gjennom området frå biloppstillingsplass sør om elva, til ferjeleie nord for området. Småbåthamn aust for planområdet skal nyttast til hotelldrifta. Den har uendra planstatus i høve sentrumsplanen, og vil regulerast i samanheng med flytting av ferjekai, og korleis ein då kan ta i bruk sjøkanten. Dette arealet har same eigar som hotellet, og er no også tenkt til bruk i aktivitetar knytt til hotelldrifta, og ikkje almen bruk.

Mot vest er det av kommunen avsett areal til reinseanlegg. Der er det også friområde fram mot fossen.

Over elva mot sør ligg det sentrumsfunksjonar med kombinerte forretning og bustadområde i tillegg til nemnde biloppstillingsplass.

Mellom skulen og biloppstillingsplassen er det regulert inn nytt ferjeleie, som skal erstatte dagens løysing.

7.2 Plangrense

Plangrense er identisk med grense varsla ved oppstart. Den følgjer stort sett eigedomsgrensene til forslagsstillar.

Statsforvaltaren har i sin merknad til oppstart av reguleringsarbeid skrive at ein må vurdere utviding av reguleringsområdet til å femne om elvbreidda, bruforbindelsen samt sikre almen tilgjenge til sjøen. Vi vurderte at desse tilhøva må sjåast i samanheng med detaljreguleringa tilhøyrande flytting

Planomtale detaljplan for Basecamp Hotel Hellesylt av ferjeleiet, og korleis strand og elveareala kan nyttast og vitaliserast i den samanhengen. Geologirapporten har i tillegg til å sjekke grunnen i planområdet, vurdert elvbreidda utanom planområdet. Dette var og eit punkt i NVE sine merknader. Når det gjeld almen tilgjenge til sjøen, er det lagt inn gangveg langs elvbreidda frå o_PA2 ved fossen til moloen ved SM2 i områdeplanen. Det er i dag ein promenade langs sjøkanten i HO2. Denne endar i ferjeleiet, slik at gjennomgang vert hindra. Det er ynskje at den tverrforbindelsen vert opna i detaljplanen som omhandlar ferjeleiet. Almen tilgjenge langs sjøfronten skal sikrast i føresegnene.

7.3 Prefiks feltnamn/regulert eigarskap

Prefiks til feltnamn i plankartet gjev informasjon om regulering av eigedomstilhøva for respektivt areal. Prefiks (liten) p syner at arealet skal vere privat, prefiks (liten) o syner at arealet skal vere offentleg. For feltnamn utan prefiks gjev ikkje planen føringar for eigarskap til arealet.

7.4 Oversikt reguleringsformål

Arealoversikt

Formåls-kode	Omtale formål	Feltnamn	Eigar	Utnytting	Areal (m2)
1320	Område for hotell og overnatting	HO2	Annan eigarform	BYA 52% *)	4888
1320	Område for hotell og overnatting	HO1	Annan eigarform	BYA 73% *) saman m P1	2352 (3433)
		HO1+2			7240
2082	Privat parkeringsplass	Pp1	Annan eigarform	Reknast saman med HO1 *)	1081
2011	Køyreveg	V6	Annan eigarform		333
2018	Anna vegareal		Annan eigarform		66
2019	Anna vegareal, grøntareal	GRo1	Annan eigarform		86
2012	Fortau	Fo1 og Fo2	Annan eigarform		323
				Samla areal	9130
Formåls-kode	Omsynssoner	Feltnamn			Areal (m2)
330	Faresone flaum og ras	H330_2			9130
140	Frisiktzone	H140_1			270
570	Hensynsone	H570_2			4888

*) % BYA i detaljplanen er sett i høve m2 krav områdeplanen. I områdeplanen er det krav om at for kvart av HO1 og HO2 må ikkje BYA vere over 2500m2. I områdeplanen omfattar HO1

Planomtale detaljplan for Basecamp Hotel Hellesylt

også Pp1 i detaljplanen. Difor vert desse to formåla sett i samanheng ved utrekning av BYA her. 2500m2 for kvart av områda (inkludert Pp1 for HO1), er i detaljplanen omrekna til næraste heile prosenttal for BYA.

Område for hotell og overnatting HO1 og HO2 i detaljplanen, svarar i store trekk til område for hotell og overnatting i områdeplanen. Unntaket er at HO1 er redusert for å spesifisere areal avsett til parkering, og ei justering mot FV60, for å gje betre plass til offentleg fortau. Det siste er gjort for å betre sikkerheit for mjuke trafikkantar, og å ta vare på dei tre store bjørkene som dannar ein liten allè langs vegen.

Grunna dette grepet, vert det eit lite grep for å imøtekomme krav om BYA på 2500m2 i høve original storleik på HO1.

I HO2 er det markert parkeringsplassar for avsetting og henting ved hovudinngangen, slik at bilar ikkje stoppar i køyrvegen. Køyreveg V6 svarar til vegavgrensing i områdeplanen, med markering av køyreveg og anna vegareal.

Gangveg, fortau Fo1 er noko utvida i høve områdeplanen, for å sikre mjuke trafikkantar. Det er viktig å sikre mjuke trafikkantar i dette området. Dette er einaste veg frå sentrum til badeplassen. Ein må også sikre oversiktleg kryssing av fotgjengarar frå HO1 til HO2.

Anna vegareal, grøntareal Gro1 er lagt inn for å ivareta dei tre bjørkene som står langs vegen, og gir område karakter. Desse ligg innanfor frisiktsona. Det vert lagt inn krav i føresegnene om at ein må reinske området for greiner og lauvverk, slik at det berre er stammane som kjem i synsfeltet.

Byggegrensene er også i tråd med områdeplanen, med unntak av område mot vest, der den er lagt til grense mellom HO1 og p_P1. Byggegrensen er dermed lengre frå friområdet enn i områdeplanen.

Omsynssonene er og i tråd med områdeplanen, og alle restriksjonar og pålegg følger den planen.

For 140 frisisiktzone vil ein legge inn tillegg i føresegnene at tre i sona må haldast fri for lauv og greinar innanfor ei viss høgd.

7.5 Utvikling av planområdet

Møre og Romsdal fylkeskommune har i høyringssvar etter varsel om oppstart, varsla at dei vil fremje motsegn om ikkje planen inneheld rekkeføljekrav som sikrar flytting av ferjekai før nytt hotell vert opparbeidd. Både nytt og eksisterande ferjeleie ligg utanfor planområdet. Nytt ferjeleie er teikna inn i områdeplanen. Etter møte med fylkeskommunen vart det sett krav til at ein lagar ei trafikkvurdering, før ein eventuelt vil fråfalle motsegna. Denne er no utarbeidd, og er implementert i planutkastet.


7.6 Plassering av bygningar og utforming

Nye bygningar vert plassert mot byggegrensene i randsona til byggeområda. Dette for å definere rom, både innanfor formålet, og mot kringliggande areal.

Utforming vil i volum og takform bygge opp om dei eksisterande bygga i området, hotellet og meieribygget. Unntaket er bygget mot nordaust, som vil bli lågare og ha ei takform som er tilpassa geometrien til dette bygget.

Planomtale detaljplan for Basecamp Hotel Hellesylt



Modellbilde som syner skisser av bygg i randsona av byggeområdet. Snøhetta 

7.7 Utnytting/byggjehøgde

Grad av utnytting

Det blir sett BYA på inntil 73 % for HO1, inkludert P1 og 52% for HO2. Dette svarar til maks BYA på 2500m² for kvart av areala gjevne i områdeplanen. [Grad av utnytting](#) (rettleiar) skal nyttast for berekning av byggjehøgde og utnytting.

Høgde bygningar

Ein vil i detaljplanen følge føringane lagt i områdeplanen. Høgde på kringliggande nybygg skal ikkje vere høgare enn Grand Hotel-bygget. Desse skal underordne seg gamle Grand Hotel Hellesylt.

Mønehøgde på gamlehotellet er 16,9 meter, og gesimshøgde er 11,6 meter.

7.8 Bumiljø/ bukvalitet

Det vert ikkje permanent busetnad innanfor reguleringsgrensene. Hotellet vil tilby sesongarbeidarar hybelbustad innanfor hotellområdet. Bukvalitet her er meint for overnattingsgjestar og

tilsette med tidsavgrensa opphald. Ein vil legge til rette for god kvalitet for alle gjester og besøkande.

7.9 Uteopphaldsareal

Det er ikkje felles uteopphaldsareal innanfor plangrensen. Uteopphaldsareal tilknytt hotellet skal opparbeidast etter godkjende planar, med vørnad til det eksisterande hotellbygget og hagen knytt til dette. Dei store trea, med stammemål over Ø-800 skal inngå i planen, om dei ikkje er utsett for sjukdom, eller er i ei slik forfatning at dei kan vere ei fare for folk og eigedom. Uteopphaldsareala er opne for gjestane til hotell og restaurant. Areala vert i stor grad ikkje inngjerda, slik at dei er tilgjengelege for andre, men ein må då rette seg etter dei privatrettslege reglane som gjeld for området. Hamnepromenaden vil vere almen tilgjengeleg når ferjeleiet vert flytta, og ein får opna arealet mot nord.

Det vil vere sesongvariasjonar for bruken av området, men hotell og restaurant skal drivast på heilårsbasis.

Det er ikkje krav til MUA.

Det vert krav om utomhusplan og rekkjefølgjeføresegn ved søknad om utbygging av hotellområda.

7.10 Universell utforming/tilgjenge etter TEK17

Området er flatt, frå om lag kote 2 til 4. Området er difor svært tilrettelagt for universell utforming. Tilkomst til alle publikumsareal i anlegget skal vere universelt utforma.

7.11 Barn og unge

Det er ikkje registrert spesielle barnetrakk gjennom byggeområda. Det er gang og sykkeltrafikk av barn og unge over elva til badeanlegget nord for planområdet.

7.12 Estetikk

Det er lagt opp til høg estetisk kvalitet, som spelar opp mot, men likevel underordnar seg kvalitetane i eksisterande Grand Hotel.

Den sentrale bygningen i området vil være Grand Hotel som i uttrykk og volum dannar eit naturleg midtpunkt. Dei nye planlagde bygningane tar utgangspunkt i Grand Hotel og førar vidare, fortolkar dei overordna arkitektoniske uttrykka, for å skape ein arkitektonisk samanheng og eit harmonisk område med utgangspunkt i kontekst.

Det dominerande materiale vil være tre som er tenkt brukt både i hovudkonstruksjon og som fasadekledning. Materialar som vil bli brukt i prosjektet veljast utifrå eit miljø- og berekraftsperspektiv og estetiske kvalitetar.

Det leggst til rette for kvalitative ute- og innerom som bygger opp kring Basecamp Hotel Hellesylts overordna ambisjonar om eit naturbasert aktivitetshotel. Arkitekturen skal bygge opp om eit nært samspel og kontakt med omgivnadane; den intime hotellhagen, det store fjellandskapet og fjorden. Det skal etablerast ein generøs dialog mellom ute- og innerom, og bruken av dei ulike funksjonane. Bygningar basert på årstid og værtilhøve.

7.13 Folkehelse

Renovering av eksisterende hotell vil føre til eit betre bygg med moderne krav til bygningsfysikk og energibruk. Dette er positivt for brukarane av bygget med omsyn til temperatur og inneklima. I nybygga vil ein nytte naturlege materiale og elles følgje TEK17 sine krav med omsyn til lys, luft, akustikk og allergi.

Hotelldrifta i seg sjølv er lagt opp til å driftast som eit aktivitetshotell, der ein legg til rette for at gjestane vil kunne nytte sunnmørnsnaturen frå fjord til fjell.

Området er flatt, og slikt lagt til rette for tilgjenge for alle. Alle nybygg vil utformast med fullt tilgjenge for alle brukarar. Ved renovering av hotellet, har ein fokus på å oppfylle krav til tilgjenge ved å lage nytt inngangsparti, montere heis osv.

7.14 Teknisk infrastruktur

Tilknyting

Eksisterande bygg i området er tilknytt det kommunale leidningsnett. Interne leidningar vil dimensjonerast for planlagd bruk, og det skal sikrast mot tilbakeslag grunna den låge plasseringa av bygga i terrenget.

VA

Kommunen har konkrete planar om å etablere renseanlegg rett nord for planområdet, aust for rundkøyringa.

El.

Det er god tilgang til el-kraft i området.

Det er trafostasjon rett nord for HO2.

Brannvatn

Det er god tilgang til sløkkjevatn i området.

Bygga skal fullsprinklast.

Fiber

Alt ligg til rette for tilkopling til fiberløysing.

Avfallshenting

Det er lagt inn i planane miljøstasjon i nordvestre del av HO1, der ein i samråd med ÅRIM vil legge til rette for ei god løysing både med omsyn til branntryggleik, talet på fraksjonar, hentelogistikk og estetikk. Ein legg også opp til lokal løysing ved restaurantkjøkenet som skal oppfylle krav til mathygiene, branntryggleik og luftkvalitet. Det er dialog med ÅRIM.

7.15 Trafikkløysing

Vegløysing

Tilkomst til området er frå Fv60, Hellesyltvegen, som går mellom HO1 og HO2 i reguleringsområdet. Innkøyring til parkeringsarealet skjer frå rundkøyring som er vist i områdeplanen.

Eksisterande veg ligg i regulert trase. Det er ikkje stignings-tilhøve som krev teikning av vegprofil på denne vegen, men den smalnar inn mot eksisterande steinbru frå 6,5 meter til om lag 4 meter over brua. Brua V5 i områdeplanen er med endre ord einvegskøyrd. For å tilpasse V6 til regulert vegstandard med omsyn til breidde og liknande, treng den berre nytt dekke og vegmerking.

Langs, og på tvers av eksisterande veg, kan det bli behov for teknisk infrastruktur.

Sikring av mjuke trafikantar

Det er krav om merking av veg og sikring for kryssing av mjuke trafikantar over V6 mellom Pp1/HO1 og HO2, før hotellet vert teke i bruk. Det vil vere glidande overgang mellom offentleg fortau og gangareala tilhøyrande hotellet, når det gjeld dekkeutforming og kvalitet. Uteareala til hotellet inn mot fortausareala vil vere offentleg tilgjengelege, og ikkje privatisert.

Varelevering

Det er lagt opp til varelevering til HO1 frå parkeringsplassen mot vest. I område HO2 er det lagt til rette for varelevering rett nord for gamlehotellet. Denne vareleveringsløysinga vil ta omsyn til trafikken til og frå ferja, og ikkje vere til hinder for denne fram til ferjeleiet vert flytta.

7.16 Parkering

Innanfor området er det avsett areal som gir om lag 38 parkeringsplassar. I kommuneplanen som nett no er vedteken, er det sett krav om 0,5 parkeringsplass for bil, for kvart hotellrom. Det er også fastsett at det skal settast av 0,1plass for sykkel for kvart hotellrom. For eit hotell der ein har ei avgrensing på inn til 75 rom, gir dette minimum 38 parkeringsplassar for bil og 8 plassar for sykkel. Hotellet slik det er planlagt, vil ha færre rom enn dei 75 som områdeplanen legg opp til.

Det er lagt opp til parkering i vestlege del av planområdet, slik at området rundt Grand Hotel-bygget ikkje vert dominert av parkerte biler.

7.17 Kollektivtilbod

Ferjeanløp er no 50 til 100 meter nord for området. Det er planar om å flytte dette sør om området, men likevel berre om lag 200-300 meter frå hotellet. Det er busshaldeplass i sentrum, ma. ved skulen. Dette vert og om lag 200-300 meter til denne.

7.18 Mjuk ferdsel

Hotellgjester og besøkande kryssar bilvegen. Mjuke trafikantar til omsorgssenter, ferje og bade plass følgjer bilvegen, og krysser vegen til parkeringsplassen rett nord for planområdet.

7.19 Sosial infrastruktur

Hotellet, og særleg restaurant, møte og festlokale, vil kunne nyttast av fastbuande både dagleg, og i spesielle høve. Elles vil ikkje sjølv t tiltaket føre til konsekvens for skule, omsorgstenester eller liknande, utanom at nye heilårs arbeidsplassar vert etablert, i tillegg til sesongarbeidsplassar i sommarsesongen.

7.20 Planlagde offentlege anlegg

Det er ikkje planlagt noko offentleg anlegg innanfor planområdet.

7.21 Egedomsinngrep

Forslagsstillar har hand om alle private areal innanfor planområdet.

7.22 Verneområde

Området ligg innanfor 100-metersbeltet mot sjø/vassdrag. Planen følgjer føringane i områdeplanen, der desse tilhøva er handsama. Det er ikkje område innanfor planområdet som kjem inn under vern etter naturmangfaldlova. Planen grenser inn mot elvevollen, og har byggegrense som skal sikre avstand til denne.

7.23 Miljøoppfølging

Eksisterande bygg vil renoverast så langt ein kan innanfor energirammene og krava i TEK17. Nye bygg er tenkt oppført etter passivhusnorma, der ein nyttar miljøvenlege produkt og byggemetoder.

7.24 Landbruk

Tiltaka i området vil ikkje hindre tilkomst til utmark/innmark.

7.25 Kulturminne og kulturmiljø

Gamle Grand Hotel Hellesylt er eit kulturminne av regional verdi. Dette bygget vert teke vare på i form av rehabilitering/ tilbakeføring av fasadane, og bygget tilpassast moderne bruk. Både med omsyn til funksjon og tryggleik.

7.26 Grunnforhold

Det er utført grunnundersøking av Sunnfjord Geo Center, 2021-08-242 «Områdestabilitetsvurdering for Basecamp Hotel Hellesylt, Stranda kommune». Denne rapporten er vedlagd plandokumenta.

7.27 Overflatevatn

Store deler av HO2 er no eit asfaltert areal. Dette vert brote opp, og drenering rundt nybygg etablert. Elles er grunnforholda og planlagd overflate i parkområdet gunstige med omsyn å handtere styrtregn. Asfaltert areal på parkeringsplass vil utformast slik at den

7.28 Elv/bekk

Området ligg delvis innanfor overfløymingsområde for flaum i Langedalselva/ Hellesyltelva. Grense for dette området er markert med blå strek i plankartet og med formålkode i plankartet. Elles ligg dette området innanfor oppskyljingsområdet for flodbølgje etter fjellskred. Flaum i elva har ein hendingsfrekvens som er lågare enn oppskyljing, men med mykje lågare konsekvens for liv og verdiar. Det er lagt inn krav til byggehøgde på 2,7 meter i tråd med områdeplanen. Geolog har vurdert at elvbreidda utanfor planområdet slik den står fram no, som god.

7.29 Forureining

Støy kan førekome frå turistskipstrafikk. Det er sett i verk nasjonale og regionale tiltak for avgrensing av bruk av fossile

brennstoff også i Sunnylvfjorden. Dette vil og ha innverknad på dette problemet.

Det gjeld og for luftureining oi området.

I HO2 har det vore meieridrift som vart avslutta, og produksjonslokala rivne i 2016. Det er ikkje registrert forureining i grunnen etter at dei bygningane vart sanert etter nedlegginga.

7.30 ROS

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarheit i saker etter plan- og bygningslova, utarbeidd av Fylkesmannen i Møre og Romsdal, er gjennomgått og kommentarar i den er lagt inn under med eventuelle avbøtande tiltak:

Sjekkliste ROS er vedlagt plandokumenta.

7.31 Rekkjefølgjeføresegn

Det er rekkjefølgjeforsegn for avbøtande tiltak for avvikling av ferjetrafikk. Det gjeld sikring av mjuke trafikantar gjennom, og på tvers i planområdet.

7.32 Gjennomføring etter plan

Fasaderenovering av eksisterande Grand Hotel er under arbeid etter byggeløyve basert på områdeplanen. Planlegging av full renovering av bygget er også pr. 04.10.2021 godt i gang, med plan om rammesøknad på desse arbeida.

Bygging av andre bygg i område HO2 og HO1 vil følgje deretter.

8. Konsekvensutgreiing

Konsekvensutgreiing etter [konsekvensutredningsforskriften](#) er teke inn i denne planomtalen, og vert og lagt ved. Konklusjonane vert innarbeidd i plan og føresegner.

9. Verknad/konsekvensar av planframlegget

Omtale og vurdering av verknad og konsekvensar for gjennomføring av planen. Konsekvensar omtalast når planen eventuelt avviker frå vedteken oversiktsplan. Detaljplanen er i stor grad i tråd med vedteken plan. Eventuelle avvik frå oversiktsplanen for kvart område, vert i følgande kapittel drøfta, med forslag til avbøtande tiltak. Det er ikkje avvik når det gjeld dei overordna tryggleiksaspekta for området når det gjeld ras, flaum og andre fareområder i høve natur og tiltak.

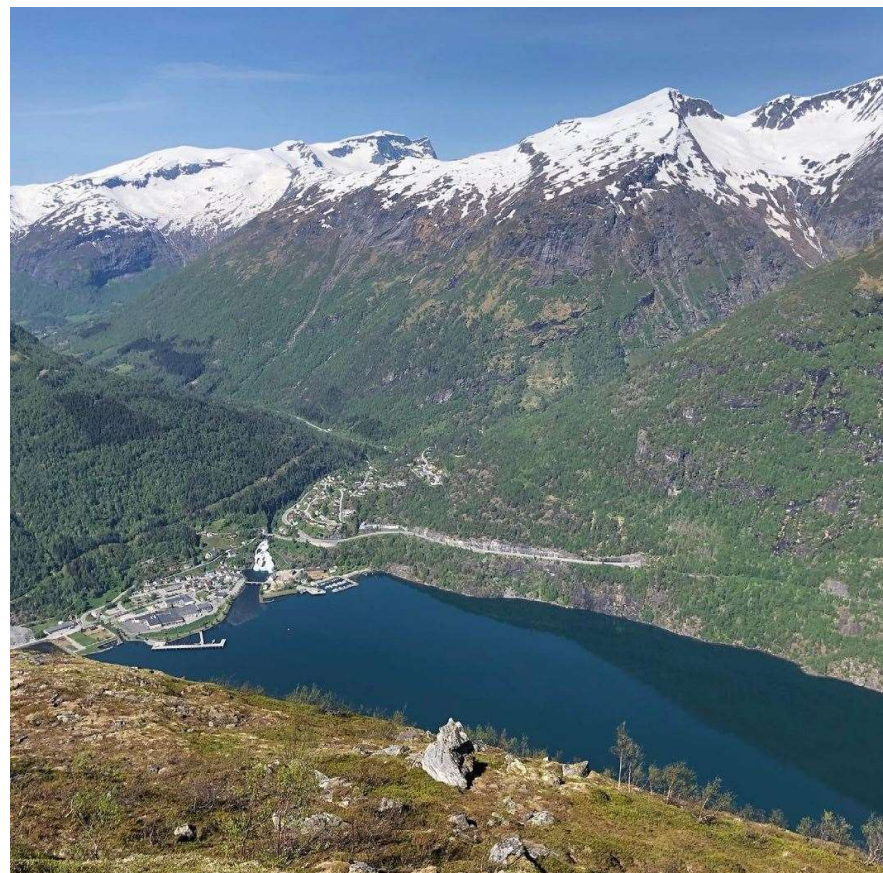
9.1 Overordna planar

Planområdet er områderegulert.

Planområdet har formål overnatting/ hotell og trafikkareal i dette detaljplanområdet. Planen vart vedteken 02.09.15.

9.2 Landskap

Tiltaket vil ikkje ha stor konsekvens for opplevinga av naturen eller landskapet i Sunnylvn. Er det ein konsekvens, vert den i stor grad positiv. Både for oppleving av landskapet i nærleiken av tiltaket, og det store landskapsrommet i fjernverknad. Tiltaket med tenkt innhald, kan føre til at fleire vil kunne oppleve og sette pris på dette landskapet.



Oversikt, Hellesylt mot Langedalen

foto @lill_hole

9.3 Staden sin karakter

Planlagde nybygg vert plassert i eit område som tidlegare har hatt meieribbygg med høg skorstein og motellbygg ned mot sjøkanten. Dei planlagde bygga har form og volum som

underordnar seg eksisterande hotellbygg. Det same gjeld også i høve nærliggande sentrumsbygg, skule og omsorgssenter. Difor kan både fjern og nær-verknad i høve bygda og landskapsrommet, bli eit positivt tilskot.

Tiltaket tek vare på -, og vidarefører gamle Grand Hotell Hellesylt som eit sentralt hotell og overnattingstilbod i Sunnylvn. Dei nye bygningane vil tilføre kvalitet i form av moderne, stadstilpassa bygg med høg arkitektonisk kvalitet.



Hellesylt sentrum sett frå nord.

foto Svein Lunde

9.4 Byform(bygdeform) og estetikk

Dei nye bygga vil samspele med eksisterande bygg, for å skape gode arkitektoniske rom i landskapsrommet. Som nemnt over, vil eksisterande hotellbygg vere det sentrale bygget, som eit dominerande objekt. Viser her også til føregåande punkt.

9.5 Kulturminne og kulturmiljø

Gamle Grand Hotel Hellesylt er eit kulturminne av regional verdi. Dette bygget vert teke vare på i form av rehabilitering/ tilbakeføring av fasadane, og bygget tilpassast moderne bruk. Både med omsyn til funksjon og tryggleik. Tilhøyrande hage vert også teken vare på. Det står nokre større tre mellom hotellet og fjorden. Desse inngår i parkplanane. Det er elles ingen andre bygg enn gamlemeieriet, eit bustadhus i mur, og eit skur i området. Dei to siste bygga er tenkt sanert. Nye bygg vil spele opp mot dei to bygga som står igjen i form og volum, men ikkje nødvendigvis i uttrykk. Ingen bygg vert høgare enn gamle Grand Hotel.



III. 9.1 Modellbilde frå djupvasskai-området. Følgande illustrasjonar er modellbilde, og volustudiar, slik at endeleg byggemelde bygg kan avvike frå desse illustrasjonane.



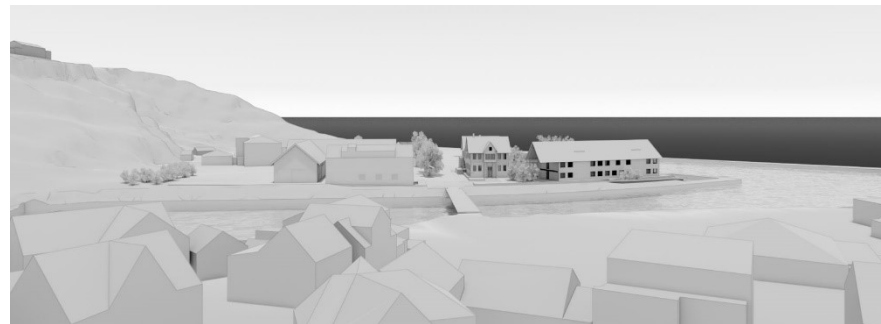
III. 9.2 Modellbilde frå sentrum mot hotellet.



III. 9.3 Modellbilde frå fossen mot hotellet.



III. 9.4 Modellbilde frå området bak omsorgssenteret mot hotellet.



III. 9.5 Modellbilde frå kyrkja mot hotellet.



III. 9.6 Modellbilde frå eksisterande ferjeleie mot hotellet.

9.6 Naturmangfaldlova

Prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8 – 12 skal leggjast til grunn som retningsline ved utøving av offentlig myndighet ved forvaltning av fast eiendom.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er gjennomført sjekk av naturmiljø og naturmangfald i Naturbase og Artsdatabanken. Det er ikkje registrert lokal informasjon om sårbare artar eller naturtypar i eller ved planområdet.

§ 9 Føre var prinsippet

Med bakgrunn i registreringar og lokal informasjon er det ikkje grunn til å tru at det er nokon truga naturtype eller truga artar innanfor eller like ved planområdet. Føre var prinsippet vert tillagt mindre vekt i denne saka og det vert ikkje sett krav om nye opplysningar/registreringar knytt til naturmangfald.

§ 10 Økosystemtilnærming og samla belastning

Utbygging vil ikkje medføre nedbygging av landbruksareal som er biotop for ulike artar. Ein er ikkje kjend med andre faktorar som vil ha negativ verknad på naturmiljøet i området. Samla belastning for økosystemet vil gje liten eller ingen negativ verknad for sårbare eller truga artar/naturtypar som følgje av utbygging etter planen.

§ 11 Kostnader ved miljøforringing skal berast av tiltakshavar

Ved eventuell miljøforringing skal kostnadane berast av tiltakshavar.

§ 12 Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar

Ved utbygging av planområdet vil det verte nytta miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

9.7 Forureining

Tiltaket vil ikkje føre til meir ureining. Kloakkutslepp vil førest til nytt kommunalt reinseanlegg.

9.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Uteområdet vil vere eigd, drifta og vøla av hotellet. Dette er eit område som høyrer til hotellet med restaurant og nytta av gjestane der. Det kan såleis ikkje reknast som offentlig tilgjengeleg rekreasjonsområde. Når ferjeleiet mot nord vert flytta, vil hamnefronten vere open for almen ferdsel forbi hotellområdet. Dette skal sikrast i føresegn.

9.9 Trafikkforhold

Fylkesveg 60 går igjennom området, med trafikk til omsorgssenter, badeplass, bustader og ferjeleie. Ferja til Geiranger går i rute frå 1.april til 16.oktober, med 4 anløp per dag. Ferja er også beredskapsferje ved til dømes snøskredfare mellom Eidsdal og Geiranger. Frå 3.januar

2022 er det sett opp heilårsferje med 2 kapasitet på 35 bilar, med to avgangar pr. dag. Dette kan og føre med seg auka trafikk om vinteren, grunna auka vinterturisme.

Det er konkrete planar om flytting av ferjeleiet, med grunnlag i krav om utsleppsfrie fartøy. Ny ferjeleie er teikna inn i områdeplanen, og denne prosessen er i gang. Trafikkmengda over brua gjennom området til eksisterande ferjeleie, omsorgssenter og andre areal nord for elva har i dag SDT 560, og 280 resten av året. Det er dermed stor variasjon frå turistsesong og vintersesong. Når nytt ferjeleie vert etablert, vil trafikken over brua meinke monaleg. Hotellet vil generere trafikk tilsvarande dei avsette 30 parkeringsplassane. I ein kort periode vil det vere trafikk både til hotell og til ferjeleie.

Fylkeskommunen har varsla motsegn om ikkje planforslaget inneheld rekkefølgjekrav som sikrar flytting av ferjekaia før nytt hotell vert opparbeidd. I møte mellom forslagsstillar og fylkeskommunen, vart det framsett krav om trafikkanalyse for området, om varsla motsegn skulle fråfallas.

Asplan Viak AS har utarbeidd trafikkvurdering, med siste revisjonsdato 18.02.2022. Deira vurderingar og konklusjon er no innarbeidd i planframlegget.

Planomtale detaljplan for Basecamp Hotel Hellesylt

Det er iverksett konkret arbeid for flytting av ferjeleiet. Fylkeskommune, kommune og private aktørar er i gang med planlegging av dette. Plassering av ferjeleiet er stadfesta i områdeplanen, og arbeid med detaljplan er i oppstart.

Det er dermed sett i gang prosess for å oppfylle krav om 0-utsleppsløysing for båt og ferjetrafikk innan 2023.

Dette vil sikre at ferjeleiet vert flytta i nær framtid. Det er eit fylkeskommunalt ansvar.

Av trafikktryggingstiltak som trafikkrapporten frå Asplan Viak AS skisserer, er å redusere fartsgrensa over brua og fram til ferjeleiet til 30km/t. Dette er tiltak som ikkje er omfatta av plan og bygningslova, og må køyrast som eiga sak inn mot trafikkmynde. Ein kan sette inn meir personell for å lede trafikken for av- og påkøyring. Ein kan og montere signallys-anlegg, for trafikkavviklinga. Det er i planen lagt inn opphøgja felt med markerte gangsonar mellom HO1 og HO2. I føresegnene kan det leggast inn rekkefølgjekrav til trafikktryggingstiltak med bakgrunn i denne analysen.

9.10 Mjuk ferdsel

Konsekvens for mjuk ferdsel i området er noko meir trafikk enn i dag. Men det er eit område der det ikkje for mange år sidan var hoteldrift, moteldrift, restaurant og meieri, med mellom anna trafikk av tankbilar, i tillegg til ferjetrafikken.

Ein har lagt inn fortau, delvis skild frå vegbana med grøntsona. Vegbana er og som nemnd opphøgja med gangsonemarkeringar.

9.11 Barn og unge sine interesser

RPR for barn og planlegging

I denne planen fell mykje av barn og unge sine interesser saman med interessene til mjuke trafikkantar. Vi kan elles ikkje sjå at re-etablering av hotell her, vil ha negative konsekvensar for barna og dei unge i bygda.

9.12 Sosial infrastruktur

Utover at hotelldrifta vil gi fleire heilårs arbeidsplassar i bygda, vil det ikkje gi konsekvens for skule og barnehage utover det som er lagt inn i områdeplanen.

9.13 Universell tilgjenge/tilgjenge etter TEK17

Området og bygningane vil bli universelt utforma.

9.14 Energibehov – energiforbruk

Eksisterande bygg vil bli ein god del meir energieffektivt enn det var sist det var drift i bygget. Dei nye bygga vil og ha en svert god energieffektivitet, og vil også ha eit energiforbruk langt under det om var tilfellet då det var meieridrift på området.

9.15 ROS

Rasfare

Ros-analysen viser til rapport om rasfare frå Åkneset, med påfølgande tsunamifare. Området ligg innanfor planverket for melding og evakuering, og vil inkorporerast i hotelldrifta.

Flaumfare

Det er flaumfare frå stormflo og flaum frå elva. Det er lagt inn nedre byggehøgde på 2,7 meter.

Vind

Det er ikkje spesielt stor fare for sterke vinder i dette området, noko dei store trea vitnar om. Men med klima i endring, kan ein også her vente meir og kraftigare vind.

Bygg vert utført i solid konstruksjon, og det er lagt opp til skjerma uteopphaldsplassar.

Støy

Det er ikkje stort støyproblem i dag. Det er planar for å redusere bruk av motorar for fossilt brennstoff i skipsfarten i fjorden. Tiltaket vil ikkje føre til støyplagar for omgjevnadane ut over det ein kan forvente av hotelldrift i eit bygdesentrum.

Luftforureining

Same som over.

Forureining i grunnen

Det er ikkje registrert forureining i grunnen.

Om noko vert funne i grunnen der det har vore meieridrift, må dette takast hand om på lovleg vis.

Beredskap og ulykkesrisiko

Det er i samband med rasfaren frå Åkneset utarbeidd planar for varsling og evakuering, som nemnd over.

Dette er handsama i områdeplanen, og det er sett ei grense for hotellrom på 75 i høve desse planane.

Endringar som følge av planen

Det vert ingen endringar som følgje av denne planen i høve vedteken områdeplan frå 2015.

9.16 Jordressursar/landbruk

Det er ikkje drivverdige jordressursar innanfor området.

9.17 Teknisk infrastruktur

Vatn og avløp vert opprusta i høve eldre leidningsnett og løysingar. Mattilsynet har i sine merknader til oppstart, lagt inn krav om at leidningsnett må dimensjonerast slik at det vert tilstrekkeleg reint drikkevatt til hotelldrifta målt ut i frå høgste mogleg forbrukspunkt, samstundes som ikkje det går ut over andre i området, jfr. drikkevassforskrifta §9.

Ein må også sikre mot tilbakeslag i leidningsnettet, grunna den låge kote-plasseringa av planformålet. Omlegging av leidningsnett må avklarast med eigar av vassforsyninga.

Planomtale detaljplan for Basecamp Hotel Hellesylt

Det er trafo rett nord for planområdet som no er tilknytt ferjeleiet. Ein må avklare tilkopling og kapasitet til denne i høve flytting av ferjeleiet.

9.18 Oreigning

Etter vedtak av reguleringsplanen kan kommunestyret foreta oreigning til gjennomføring av reguleringsplanar som ikkje er eldre enn 10 år. Vilkår for oreigning er at inngrepet må tvillaust vere til meir gagn enn skade. Det som vil vere aktuelt å oreigne i denne planen er areal til teknisk infrastruktur; veg, fortau, gang- og sykkelveg og annan veggrunn. Eventuell oreigning av areal til teknisk infrastruktur blir vurdert til vere av stor samfunnsnytte.

9.19 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Det skal ikkje tilkome økonomiske utgifter for kommunen som følgje av denne planen. Arbeid kommunen gjer for tilrettelegging for denne næringsutviklinga, vert dekt innanfor sjølvkost. Dei økonomiske konsekvensane kan vere auka skatte- og avgiftsintektar samt andre synergieffektar av auka aktivitet og omsetning i området.

9.20 Konsekvensar for næringsinteresser

Konsekvensane vil vere positive, då drift i hotellet vil gi andre næringsdrivande eit samla overnattings-, konferanse- og restauranttilbod som ein no må ut av bygda for å finne. Elles vil

bygging og drift av eit hotell med 75 rom, føre til meiomsetning for fleire lokale næringsdrivande.

9.21 Interessemotsetningar

Vi kan ikkje sjå at det kan vere interessemotsetningar for denne re-etableringa av hotelldrift i området. Her har det vore hotelldrift sidan 1903. Det verkar som det har vore eit sagn i bygda, at hotellet måtte legge ned drifta for nokre år sidan.

10. Avveging av verknadar

Det er i hovudsak tre større aspekt som kan vere potensielt negativt i drøfting av verknadane planen har i høve no-situasjonen.

Ein er trafikk til ferjeleiet gjennom planområdet.

Ein er potensiell flaumfare og verknad på elvbreidda ved nybygg så lågt ved strandsona og elvbreidda.

Og endeleg å bygge overnattingsplassar i oppskyljingssona frå eit skred frå Åkneset.

Det er konkrete, igangsette planar for flytting av ferjeleiet. Det er rekkefølgekrav om at ein skal iverksette trafikktryggingstiltak for mjuke trafikantar før bruksløyve. Geologirapporten meiner at elvbreidda ser trygg ut m.o.t. utskyljing. Nybygg vert bygd i god avstand til elvbreidda. Lengre frå breidda, enn eksisterande bygg. Områdeplanen set og krav til nedre byggehøgde på 2,7meter.

Når det gjeld etablering av overnattingsrom i høve Åknes-skredet, er dette handsama i regionale planar og konsekvensutgreiingar. Områdeplanen er utferda i høve

føringane i denne, og sett ei ramme på 75 rom for dette hotellet. Det vert i detaljplanen tilrettelagt for om lag 2/3-deler av denne ramma.

Talet på 75 rom er sett som eit totalt potensielt folketal i området ved ei mogleg evakuering. Denne detaljplanen er godt innanfor dei føringane.

11. Avsluttande kommentar

Vi vurderer at verknadane av planen for området vil vere positive med omsyn til ivaretaking av eit SEFRAK-objekt. Hotellet, som er drive på staden sidan frå 1903, vil først vidare på ein berekraftig måte. Tilpassa moderne krav til tryggleik, universell tilgjenge, energibruk og komfort. Tiltaket er i tråd med ønskja i kommuneplanen sin samfunnsdel. Å få drift i hotellet igjen, vil gje ringverknadar i bygda, og avlaste til dømes Geiranger når det gjeld spesielt dei negative verknadane av turisme der. Sjølv hotellet med kombinasjon av det renoverte bygget og dei moderne nybygga, vil kunne bli ein attraksjon i seg sjølv. Ein vil etablere fleire heilårs arbeidsplassar, og gje eit positivt tilskot til bygda, kommunen og regionen.



Utsnitt fra førebels situasjonsplan (under prosjektering) Snøhetta