

Detaljplan for BASECAMP HOTEL

Hellesylt, Stranda kommune

HANDSAMING

Av innkomne merknader etter
varsel om oppstart, 06.07.2021

Merknadsfrist 13.18.2021

utført av



ART arkitekter og ingeniører AS
v/Oddbjørn Gjøsund



Innhold

1	Innleiing	3
2	Innspel til planframlegget	3
2.1	Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, v. Jorunn Mittet Eriksen 11.08.21	3
2.2	Møre og Romsdal Fylkeskommune, v. Synnøve Valle, 19.08.21.....	4
2.3	Møre og Romsdal Fylkeskommune, v. Helge Aarset, 22.06.21.....	5
2.4	Noregs vassdrag og energidirektorat, v. Ole-Jakob Sande, 13.08.21.....	5
2.5	Mattilsynet, v. Marianne Løseth Høydalsvik, 23.07.21	6
2.6	Kystverket, v. Børre Tennfjord, 02.08.21	6

1 Innleiing

I medhald av plan- og bygningslova §§ 12-1, 12-3 og 12-8 blir det med dette varsla om igangsetjing av privat detaljregulering for eigedomane gnr./bnr. 91/46, 91/3/7, 91/223, 91/224, 91/103, 91/144 og 91/218 i Stranda kommune.

Basecamp Hotel Hellesylt AS er forslagsstillar og ART arkitekter og ingeniører AS er plankonsulent for planarbeidet. Snøhetta Oslo AS er arkitekt for utbyggingsforslaget.

Lokalisering

Planområdet er rundt Grand Hotell i Hellesylt sentrum, Stranda kommune.

Mål med planarbeidet

- Ny bygningsmasse for å leggje til rette for ny drift i eit eksisterande, men nedlagt hotell.
- Rehabilitering av eksisterande bygg.
- Parkering
- Oppgradering av uteareala
- Sikker vegløyning gjennom hotellområdet H01 og H02.

Planområdet

Planområdet består av eigedomane nr./bnr. 91/46, 91/3/7, 91/223, 91/224, 91/103, 91/144 og 91/218, og er på om lag 9 daa.

Innkome merknader

Innan fristen 16.08.2021 var det kome inn 6 merknader til oppstart regulering. Merknadane vert handsama i følgjande rekkefølge:

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal
Møre og Romsdal fylkeskommune, generelt
Møre og Romsdal fylkeskommune, kulturavselinga
NVE
Mattilsynet
Kystverket

For kvart innspel er det eit kortfatta samandrag i dette dokumentet, med våre kommentarar. Alle innspel vert lagt med saka, som originaldokument eller e-postutskrift.

Møre og Romsdal Fylkeskommune ved Synnøve Valle ba om utsett frist til 19.08.21, slik at ein kunne få inn alle uttalane i fylkeskommunen etter ferieavviklinga. Dette vart akseptert.

2 Innspel til planframlegget.

2.1 Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, v. Jorunn Mittet Eriksen 11.08.21

Etter paragraf §7-4 i pbl opnar for å tillate utbygging på visse vilkår bygging i område med fare for flodbølger som følgje av skred. Eit av krava er at utbygging er avklart i ein overordna plan. Detaljreguleringa må difor vere i tråd med overordna plan for Hellesylt sentrum. Dersom den ikkje er det, varslar Statsforvaltaren motsegn til planen. Det må gjennomførast rissiko og sårbarheitsanalyse for planområdet. Område med fare, risiko eller sårbarheit skal merkast i kartet som omsynssone. Planen skal syne korleis omsynet til klima i endring kan sikrast. ROS-analysen skal ha ei vurdering av konsekvensar klimaendring kan ha for planområdet, med planlagde tiltak.

Strandsona er av nasjonal betydning. Tiltak i strandsonen bør ha ei gjennomtenkt plassering og krav til utforming. Planområdet bør utvidast mot elva slik at ein sikrar opparbeiding av regulert gangveg austover frå Hellesyltelva ned mot sjøen. Det gjeld og vestover. Prinsippet om universell utforming skal ivaretaast i planlegginga.

Merknad: Planen skal halde seg innanfor dei rammene og føringane som ligg i sentrumsplanen for Hellesylt. Dette gjeld særskilt tal på overnattingsplassar, sikringstiltak med omsyn til oppskyljing etter skred og omsyn til eit klima i endring. Det vert gjennomført ROS-analyse. Det er konkrete planar for flytting av ferjeleie frå nordsida av dette planområdet, til sørsida av elva. Forslagsstillar er aktivt med i dette arbeidet. I samband med det arbeidet, vil ein sjå samanhengene i strandsona frå det gamle til det nye ferjeleiet. Det er difor vurdert at gangvegane og småbåthamna, med almen tilgjenge, vert handsama i den planen. Ingen aspekt ved denne planen vil endre føresetnadane i sentrumsplanen når det gjeld almen bruk av gangvegane. Småbåthamna høyrer til hotellet, og vil nyttast til aktivitetar knytt til den drifta. Men vi såg det som ein fordel at planane for den, vert sett i samband med heilskapen i strandlina frå det gamle til det nye ferjeleiet. Vi har difor vurdert at det vert best for allmenta at den heilskapen vert handsama i detaljplanen for flytting av ferjeleiet. Planområdet er så flatt, at området ligg godt til rette for universell utforming. Det gjeld og ei tilpassing for tilgjenge til gamle det Grand Hotel-bygget.

2.2 Møre og Romsdal Fylkeskommune, v. Synnøve Valle, 19.08.21

Fylkeskommunen har delegert mynde når det gjeld forvaltning av m.a. samferdsel, kulturminnevern, vass- og naturressursforvaltning og friluftsliv.

I føresegnene for områdereguleringa, §5, er det sett krav til persontryggleik ved evt. flodbølgje. Der visast det til krav til varsling gitt i TEK §7-4.

Samferdsel

Statens vegvesen varsla i tidlegare planframlegg (2018) motsegn om planen ikkje inneheld konkrete løysingar for mjuke trafikantar og buss/ kollektivtrafikk, samt rekkefølgjekrav til flytting av ferjekai før bygging av hotell.

Ferjekaia

Det kan vere utfordring å sikre trafikktryggleik for alle trafikkgrupper, samtidig med framkome for ferjetrafikk, spesielt i anleggsfasen. Skepsis til auka trafikk på nordsida av Hellesyltbrua samtidig med ferjetrafikk gjennom planområdet.

Av omsyn til trafikktryggleik, jfr. Veglova §1a og §9, varslar fylkeskommunen med dette at dei vil **fremje motsegn mot planforslaget** dersom ikkje planen inneheld rekkefølgjekrav som sikrar flytting av ferjekaia før nytt hotell vert opparbeidd.

Ferjekaia i hellesylt må vere klargjort for 0-utsleppsfartøy seinast frå 2026. Ein arbeider med å realisere flytting av ferjekaia.

Kulturminne frå nyare tid

Gamle Hotell Hellesylt er definert som kulturminne av regional verdi. Bygget har vorte vanskjøtta i lang tid, der tidlegare ombyggingar ikkje har teke omsyn til verdien av bygget. Fylkeskommunen er positiv til bruk av den gamle bygningen til reiselivsverksemd.

Ein viser til møte 16.juni, og vedlagde referat vert då eit innspel til planarbeidet (sjå punkt 2.3).

Omsynssone H570 må først vidare for bygget og hagen. Føresegnene må sikre eksteriøret og løysingar diskutert med fylkeskommunen. Føresegnene må gi rammer for korleis sjøfronten skal opparbeidast.

Universell utforming bør leggest til grunn for planarbeidet.

Merknad: Eit hovudmål med utforming av anlegget, som ligg på kvar side av Fv60, vil vere å sikre framkome av trafikantar til ferjeleie til det vert flytta, og sikre tilkomst til omsorgssenteret og dei andre formåla nord for elva. Dette samstundes som ein og sikrar intern-kommunikasjonen i hotellområdet.

Vi har hatt ein tett dialog med fylkeskommunen for å finne ei optimal løysing innanfor plangrensene til denne detaljreguleringsplanen. Mellom anna eit møte mellom fylkeskommunen og forslagsstillarane av planen i Molde 04.11.21. Der vart det konkludert med at ein må få utarbeidd ei trafikkvurdering av området av kvalifisert føretak om ein eventuelt skal fråfalle varselet om motsegn. Asplan Viak AS vart hyra, og 18.02.22 mottok vi den endeleg reviderte rapporten.

Det er lagt inn data frå denne rapporten i planframlegget, og det er lagt inn rekkefølgjekrav til tiltak i høve det som er nemnt i denne rapporten.

Grand Hotell Hellesylt vert vidareført som det sentrale bygget i Basecamp Hotel Hellesylt, der ein vil renovere fasadane, gi bygget nytt innhald som tek omsyn til eksteriøret, og lar andre bygg underordne seg dette bygget mot. høgder og fjernverknad. Sjå elles kommentarar til punkt 2.3.

Området vert planlagt i høve universell utforming. Det gjeld og tilgjenge til og i gamle Grand Hotell-bygget.

2.3 Møre og Romsdal Fylkeskommune, v. Helge Aarset, 22.06.21

Dette er eigentleg ein uttale etter møte mellom utbyggar og kulturavdelinga gjeldande ombygging og renovering av gamle Grand Hotell, Hellesylt. M&R Fylkeskommune meiner at denne inneheld innspel som også gjeld reguleringssaka, og er ein del av deira innspel på reguleringssoppstarten.

Det er særst positivt at det vert satsa på attraktiv bruk avbygningen, og verdien av framleis bruk til reiselivsverksemd. Ein er positiv til at det arbeidast vidare med prosjektet slik det var vist i møtet.

Uavhengig av om ferjeleiet vert flytta, må vegen gjennom anlegget passere og tangere fronten på hotellet.

Ei viss seksjonering av av nye volum med materialbruk og oppbryting av takflata spelar opp mot samanstilling av bygningsvolum i gamlehotellet, og samstundes gis eigen karrakter.

Hotellbygget har vore gjennom fleire fasar med ombygging, der ein ikkje har teke omsyn til kvalitet og detaljering. Fasadeendringane som no er i gang, vil tilbakeføre mange av desse kvalitetane. Dette vil og gje nye og rike romlege opplevingar i bygget. Ein aksepterer grep for å sikre universell tilgjenge til hotellet, ved til dømes å delvis senke golvnivå i ny inngangs-sone mot sør.

Merknad: Teke til vitande. Det har vore møter og synfaringar med kulturavdelinga etter dette møtet, og prosjektet er vidareutvikla i samråd med dei.

2.4 Noregs vassdrag og energidirektorat, v. Ole-Jakob Sande, 13.08.21

Det er kartlagt skredfare i bratt terreng, fare for flodbølge og flaum, samt erosjon langs vassdrag.

Områdereguleringa er utarbeidd etter unntaksregelen i byggtknisk forskrift (TEK17) § 7-4. og opnar for tiltak som ikkje har tilstrekkeleg tryggleik mot skred etter TEK17 § 7-3. Det er føresett at ny og gamal bygningsmasse vert i samsvar med føringane i områdereguleringa. Skredfare i bratt terreng er kartlagt med faresoner, jfr. faresonekarta i NVE Atlas. Dersom det er trong for sikringstiltak eller restriksjonar på arealbruk for å oppnå tilstrekkeleg tryggleik, rår vi til at dei aktuelle områda vert tatt med i planen. Fareområde for flodbølge, må reknast som omsynssone Skredfare H310 med tilhøyrande føresegn. I området er det stilt krav om tilstrekkelege stabile grunnforhold som må avklarast i detaljreguleringa. Sikker byggehøgde i forhold til stormflo er dimensjonerande for flaum- og erosjonsfare langs Langedalselva. Dette rår ein til først vidare i detaljreguleringa. Kommunen kan fastsette breidda på vegetasjonsbeltet i reguleringsplanen.

NVE har verktøy og rettleiarar som ein rår til å bruke. I samband med områdereguleringa vart ulike typar naturfare kartlagt, og kunnskapen må først vidare i detaljreguleringa.

Merknad: Hotellområdet ligg i strandsona i eit av dei områda som er mest utsett for konsekvensane av ras frå Åkerneset. Talet på overnattingsrom og fasilitetar vert i samsvar med sentrumsplanen, og evakueringsplanane for sentrum. Det er etablert system for varsling og evakuering av Hellesylt sentrum, og hotellet skal inkorporere desse systema. Føresegnene skal stille krav til at dette skal vere på plass før

hotellet vert teke i bruk. Det regulerte området er ikkje i direkte kontakt med elva. Det er i denne randsona lagt opp til gangveggar på elvevollen i sentrumsplanen. Tiltak innanfor det regulerte området skal ikkje svekke elvevollen, og byggegrensa vert difor lagt i god avstand til denne. Byggehøgdena vert i samsvar med sentrumsplanen. Det er kartlagt om det er fare for kvikkleire innanfor området, og utarbeidd ein rapport som viser at det er liten fare for dette. Denne rapporten syner også at tilstanden på elvevollen er i god stand.

2.5 Mattilsynet, v. Marianne Løseth Høydalsvik, 23.07.21

Mattilsynet har følgjande planfaglege råd til igangsett planarbeid:

Leidningsnettlet må dimensjonera slik at tilstrekkeleg mengde reint drikkevatt kan distribuerast til hotellet, jf. Drikkevassforskrifta §9.

Nye bygg i planområdet må sikrast tilfredsstillande løysing for sikring mot tilbakeslag. Kategori 3. Eventuell konflikt med tekniske installasjonar for drikkevassforsyning og behov for omlegging av leidningsnett avklarast med eigar av vassforsyninga.

Mattilsynet viser til Forskrift om vannforsyning og drikkevann (1.1.2017) i tillegg til Nasjonale mål for vann og helse (2014).

Det må takast høgde for maksimalt tal på personar foynt den veka det er flest besøkande. Leidningsnettlet må ha kapasitet til å forsyne alle abonentane i området, ved maksimalt forbruk.

Merknad: Teke til vitande. Krav til tilstrekkeleg vassforsyning og sikting mot tilbakeslag skal fastsettast i føresegnene.

2.6 Kystverket, v. Børre Tennfjord, 02.08.21

Varselet er gjort i samsvar med plan og bygningslova. Vi har med visning til sjølve varselet, ingen kommentar knytt til planavgrensinga eller reguleringa si tilpassing.

Ein gjer merksam på at tiltak i nærleiken av sjø, krev eigne løyve etter havne- og farvannsloven sin §14. Gjennom planmedverknad vil vurderinga om planforslaget kan få konsekvens for hovud- og bilvei, vere sentralt for Kystverket. Særleg er det merksemd omkring tilkomst og arrondering av areal i tilknytning til trafikale tilhøve omkring ferjekaia.

I samband med planarbeidet bør det utarbeidast ein fagrapport, der ein omtalar og vurderar naturverdiar og mangfaldet i området og skalerar ein mogleg verknad i det aktuelle utbyggingsområdet.

Ein må også ta omsyn til, og gjere ei risikovurdering m.o.t. framtidig stormflo kombinert med ekstrem sjøgang.

Merknad: Teke til vitande. Ein vil ha sterkt fokus på å sikre avvikling av ferjetrafikken, samt sikre mjuke trafikantar som vil krysse denne ferdselsåra. Det er utarbeidd ei trafikkvurdering, som foreslår konkrete tiltak, som vert lagt inn i plandokumenta. Det er konkrete planar om å flytte ferjekaia. Men fram til dette er gjennomført, må sikring av mjuke trafikantar vere innarbeidd i planen. Planen baserar seg på sentrumsplanen for Hellesylt, der ein del rammer er sett for byggegrensar, høgder o.a.

Når det gjeld naturverdiar innanfor planområdet, er området i stor grad utbygd med fleire bygg, asfalterte areal, og ein hotell-hage, som skal inngå i planen. Dette gjeld også alle-tre langs vegen. Det er ikkje urøyd natur innanfor planområdet. Men ein må ta omsyn til at området ligg i nærleiken til elveutløpet og fjorden.

Alle innspela etter varsel om oppstart vert teke med i arbeidet med utarbeiding av plandokumenta og ein vil ta omsyn til merknadane så langt ein kan.