

REGULERINGSPLAN (detaljplan i hht. pbl § 12-3) FOR BASECAMP HOTEL HELLESYLT

Planidentifikasjon: Kartnr. i kartarkivskap nr. 1

Eigengodkjenningsdato

Eigengodkjend av:

2021004

xx.xx.2022

Stranda kommunestyre

Områdeomtale/plangrense (Område i sentrumsplanen i parantes):

I nord: Grensar til gnr. 91 bnr. 188 (I1) i tillegg til noverande Hellesylt ferjekai (KA11).

I aust: Grensar området til småbåtanlegg (SM2) med hamneområde i sjø (H2) utanom.

I vest: Grensar til eller går dels innpå gnr. 91 bnr. 2 (PA1 og PA2) samt areal for kommunal teknisk anlegg (AKA3).

I sør: Grensar til eller går dels innpå gnr. 91 bnr. 2 (PA2) i tillegg til elveareal.

Hellesyltvegen (V5) går igjennom området (som V6), med bru over elva mot sør.

§§ 1-3 GENERELT**§ 1 - GYLDIGHEIT SOMRÅDE**

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen fastset.

§ 2 - ANDRE BESTEMMINGAR

Desse føresegnene kjem i tillegg til dei til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

§ 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§ 4 - REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med pbl til følgjande føremål slik:

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)

- Hotell/overnatting ("HO1-HO2")
- Privat parkering («p_P»)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, nr. 2)

- Køyreveg ("OV")
- Fortau («o_F»)
- Annan veggrunn – teknisk anlegg
- Annan veggrunn – grøntareal («o_Gr»)

Sikringssone (pbl. § 11-8 a.1, jf. § 12-6)

- Frisikt (H140_1)

Faresone (pbl. § 11-8 a.3, jf. § 12-6)

- Rasfare, med påfølgande flaum (H310_2)
- Flaumfare (H320_2)

Sone med særskilde omsyn (pbl. § 11-8 c, jf. § 12-6)

- Omsyn kulturmiljø (H570_2)

§ 5 - FELLESEFØRESEGNER

- a. Store deler av planområdet er omfatta av fare for overfløyning av flodbølge etter fjellskred. Oppskyllingshøgde for Åknesrenna er vist som fareområde for flaum, kode 320, opp til kote 85.
- b. For å ivareta personsikkerheita er det ein føresetnad for bygging og bruk av bygningar og anlegg at det til ei kvar tid ligg føre ein tilfredsstillande og øvd beredskap for sanntids-overvaking, varsling og evakuering. Effektkrava til varsling og evakuering går fram av TEK § 7-4, høvesvis 72 og 12 timar.
- c. Beredskap knytt til evakuering av bygningar og anlegg og terminering av drift skal vere innarbeidd og synleggjort i overordna beredskapsplan i regi av ansvarlege styresmakter.
- d. Som del av søknad om tiltak skal det ved vidare utbygging innan hotellarealet dokumenterast at plan for evakuering er innarbeidd i verksemda si driftsrutine.
- e. Drift av hotellverksemd med tilhøyrande servering og butikkdrift vert å stengje dersom vilkåra om beredskap i pkt. b ovanfor ikkje er oppfylt. Sameleis når ansvarleg styresmakt har sett i verk varsling og evakuering.
- f. Bebyggelsen skal plasserast innanfor regulert byggegrense. Tillate bebygd areal (BYA) vert definert i samsvar med TEK 10 § 5-2 og då slik at parkeringsareal inngår i utrekningsgrunnlaget, jf TEK § 5-7. Som grunnlag for berekning av BYA skal 1 parkeringsplass reknast som 20 m² bebygd areal.
- g. BYA gjev tillate bebygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal.
- h. Gesims- og mønehøgde er fastsett under dei ulike arealføremåla.
- i. Ved bygging på utfylde masser eller ved vidare utfylling skal grunnen si bæreevne dokumenterast i høve omsøkt tiltak.
- j. Bygningar skal ha min. golvhøgde kote NGO 2,70 (stormflo med klimatilpassing). Avvik frå dette vert å handsame ved dispensasjonssøknad der konsekvensar må vere utgreidde og kompensierende tiltak innarbeidde.
- k. Innanfor byggeområde kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittliggjande bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bebyggelsen elles i området. Slike bygningar skal godkjennast av kommunen.
- l. Det skal ikkje førast opp plashallar eller midlertidige konstruksjonar innanfor områda som denne planen omfattar. Som unnatak gjeld allereie godkjende mellombelse tiltak grunna pågåande anleggsarbeid i nærområdet.
- m. Så langt det er råd skal fellesareal lagast til slik at alle grupper kan nytte områda eller deler av dei, jf. universell utforming.
- n. Parkeringsdekning for dei enkelte bruksføremåla skal ikkje vere mindre enn slik det går fram av kommunen si gjeldande vedtekt til pbl § 69.
- o. Skilt, transparentar, reklameinnretningar m. v. skal utformast i samsvar med kommunen sine gjeldande skiltvedtekter.

§ 6 – BYGNINGAR OG ANLEGG (pbl. § 12-5, nr. 1)

1. Generelt:

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming. Kommunen krev at det vert lagt særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade.

2. Hotell/overnatting i områda HO1 og HO2

Innan områda HO1 og HO2 skal det førast opp bygningar for hoteldrift med tilliggande funksjonar som restaurant og utstyrs-salsbedrift knytt til hoteldrifta.

Leggast det parkeringsplassar inn i dette arealet, skal 20m² for kvar parkeringsplass då reknast inn i BYA. Sykkelparkeringsplassar kan etablerast innanfor områda. Strandpromenaden mot aust skal haldast open for almen tilgjenge når ferjeleiet mot nord vert flytta.

2.1. Gesims og mønehøgde

Maks byggehøgde skal ikkje overstige «Grand hotell» sine gesims- og mønehøgder.

Målte høgder for gamle «Grand hotell» er;

Møne: kote 16,9m

Gesims: kote 11,6m

Viser elles til bestemmingane i § 10 om omsynssone.

2.2. Plassering av bygningar

Gamle "Grand hotell" skal inngå i framtidig utbygging og andre bygningar innan område HO2 skal plasserast og tilpassast slik at "Grand hotell" blir eit "hovudelement" og kringliggande bygningar skal plasserast mot planen sine juridiske byggegrenser.

For område HO1 er byggegrense lagt til formåls grensen mot p_P1.

2.3. Bygd areal BYA

Innan område HO1:

Bebygd areal skal ikkje overstige 73%.

Innan område HO2:

Bebygd areal skal ikkje overstige 52%.

Overnattingsfunksjonen er avgrensa til 75 gjesterom samla for HO1 og HO2.

Parkering i områda skal dekkast i p_P1. Det er høve til å etablere parkeringsplassar i HO-områda.

Desse skal då inngå i BYA.

3. Privat parkering p_P1

Parkeringsplassen skal ha eintydig merking. Området skal dekke behovet for parkering i hotellområde HO1 og HO2. 2 parkeringsplassar skal vere universelt utforma. Desse skal plasserast så nær hovudtilkomst til HO1 som mogleg.

§ 7 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

I offentlege trafikkområde skal det byggjast:

- Køyreveg ("OV")
- Fortau («o_F»)
- Annan veggrunn, grøntareal («o_Gr»)
- Annan veggrunn

I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til avrenning, tekniske installasjonar og avsettingsareal mellom køyrebane og regulert formål. Vegskjeringar og fyllingar kan leggast på tomtegrunn/tilstøytande naboareal, jf. pbl. kap 16.

1. Køyreveg V6:

Køyreveg: Køyreveg skal ha standard som vist på plankartet.

2. Spesielle krav:

Det skal ikkje etablerast parkeringsplassar eller avstigingsplassar i vegbana som hindrar framkome til ferje eller omsorgssenter.

Vegbana må haldast open og oversiktleg heile døgnet. Dette gjeld særskild av beredskapsomsyn til omsorgssenteret. I anleggstida for alle byggearbeid i området er dette og eit krav.

Ved opparbeiding av infrastruktur som røyrleidningar og vegdekke, må omkøyringsalternativ etablerast.

Det kan etablerast opphøgde gangfelt for kryssing av vegbana med eventuell skilting og gatelys. Ein kan og markere gangsoner som kan gjere trafikkantane merksame på kryssinga.

3. Fortau o_F1:

Fortau: Fortau skal vere universelt utforma, og ha standard som vist på plankartet. Dei skal kunne vinterbrøytast. Der fortau smalnar, må tilgrensande privat areal vere utforma slik at snørydding ikkje vert hindra.

§ 8 – SIKRINGSSONE (pbl. § 11-8 a.1, jf. § 12-6)

Frisiktsone (H140):

Frisiktsone er vist med sikringssone, kode H140. I vegkryss må det ikkje nyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsone skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegar sitt nivå.

Tre innanfor frisiktssona skal vere høgstamma, og skal vere fri for greiner og løvverk opp til 2,5 meter.

§ 9 – FARESONE (pbl. § 11-8 a.3, jf. § 12-6)

Rasfare med påfølgande flaum (H310):

Alle område innanfor planen er omfatta av fare for fjellskredgenererte flodbølge frå Åkneset i Storfjorden, og er merka med faresone på plankartet, kode H310.

Fareområdet for eit skred har største nominelle årlege sannsyn 1/1000.

Område omfatta av fare for stormflo, er areal som ligg under kote 2.70 NN54.

Kotehøgd	Største nominelle årlege sannsyn	Konsekvens
Under kote 35 NN54	>1/1000	All utbygging skal vurderast i hht. unntaksvilkåra i TEK17 §7-4

For plassering av byggverk i tryggleiksklasse vert vist til TEK17 kapittel 7.

Flaumfare (H320):

Område omfatta av fare for stormflo er areal som ligg under kote 2.70 NN54.

Område utsett for flaumfare frå elva er merka med faresone på plankartet, kode H320, og grense er vist med blå stipla blå strek på plankartet.

§ 10 – SONE MED ANGITTE SÆRLEGE OMSYN (pbl. § 11-8 c, jf. § 12-6)

Bevaring kulturmiljø (H570):

Område HO2 (H570):

1. Eksteriøret kan setjast i stand under føresetnad av at det vert uendra når det gjeld hovudutforming, materialbruk, detaljering og fargesetting. Ein bør behalde mest mogleg av eksisterande opphavlege materialar og detaljering. Skadde delar kan skiftast ut med nye i nøyaktig kopi. Moderniserte delar bør førast tilbake til opphavleg utforming dersom det ligg føre god dokumentasjon av dette.

2. Påbygg i mindre skala kan akseptert under føresetnad av at det vert tilpassa hotellet sitt særpreg (når det gjeld volumutforming), samstundes som det må ha preg av å være bygd i vår tid (når det gjeld materialbruk og detaljering).

3. Interiøret skal i hovudutforming, materialbruk, detaljering og fargesetting, underbygge hotellet sin arkitektur, og historiske verdi.

4. Det er viktig at hotellet får behalde sitt noverande høve til omgjevnadane når det gjeld grøntareal og ope preg.

§ 11 – KRAV OM REKKJEFØLGJE (pbl. § 12-7)

- a. Før byggearbeid ved hotellet vert igangsett, må det sikrast at prosessar med flytting av ferjekai er iverksett.
- b. Før hotellet vert teke i bruk, må det etablerast trygg kryssing av køyrebane for mjuke trafikantar i høve tiltak føreslege i trafikkrapport frå ASPLAN VIAK v.2_18022022.
- c. Område HO2 skal byggjast ut før eller samtidig med område HO1.

Stranda kommune, 11/04/2022

Jan Ove Tryggestad
ordførar

Åse Elin Hole
Rådmann