



REGULERINGSPLAN LJØEN

.30.09.2021

§ 1 - Reguleringsområdet

- 1.1 Reguleringsføresegna gjeld for område innanfor reguleringsgrensa på plankart datert 23.11.2020 og eigengodkjend i Stranda Kommune XX.XX.XXXX. Utforminga av området skal skje i samsvar med plankartet og reguleringsføresegnene.
- 1.2 Det faste utvalet for plansaker kan, innanfor ramma av Plan- og bygningslova (PBL), gjere mindre vesentlege endringar i reguleringsplanen.
- 1.3 Dersom det i samband med arbeid i marka vert funne kulturminne som ikkje allereie er avdekka, skal arbeidet stansast i den grad det vedkjem kulturminne eller deira sikringszone på 5 meter, jf. Lov om kulturminne § 8. Melding skal snarast sendast til Møre og Romsdal Fylke v/ kulturavdelinga, for avklaring om tiltaket kan gjennomførast og evt. vilkår for dette.

§ 2 – Reguleringsføresmål (PBL § 25)

Areala innanfor planen er regulert til følgjande formål:

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

Hotell/overnatting (BH)
Bustad/tenesteyting (BKB)
Næring/tenesteyting (BKB)

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

Køyreveg, offentlig (o_SKV)
Køyreveg, felles (f_SKV)
Annan veggrunn, tekniske anlegg, felles (f_SVT)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl. §12-5, nr.5)

Landbruksformål (LL)
Naturformål (LNA)
Tunneltrase/landbruk (LL/ST)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl. §12-5, nr. 6)

Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

Omsynssoner (pbl. §12-6):

Frisikt (H140)
Ras- og skredfare (H310)
Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)
Bevaring kulturmiljø (H570)

Eige område for føresegn (pbl. §12-7)

Vilkår for nytte av areal, bygningar og anlegg

Krav om særskilt rekkjefølgje for gjennomføring av tiltak

§ 3 – Fellesføresegner

3.1- Plassering og definisjonar

Bygningar skal plasserast innanfor regulerte byggjegranser. Tillate bruksareal (BRA) definerast etter teknisk forskrift (TEK), og er vist på plankart. Parkering på bakkenivå reknast med i utnyttinga. Gesims- og mønehøgde reknast etter TEK § 5.9 og § 6.2, og målast i forhold til gjennomsnittleg planert terreng. Der det ikkje er byggjegrænse gjeld føremålsgrænse som byggjegrænse.

3.2 – Form, plassering, materialbruk og farge

Kommunen skal ved behandling av byggjesøknader sjå til at bygningar får ei god form og materialbehandling, og at det leggjast vekt på terrengtilpassing. Ved byggemelding skal bygningar innanfor same område få ein einsarta og harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Hovudmateriale på fasadar er tre, glas og naturstein. Synlege murar skal oppførast i naturstein.

3.3 - Terrengbehandling, utomhusplan

Ikkje bygd del av tomte som krev terrengarbeiding skal minimerast og forsøkast oppretthaldt som ein del av kulturlandskapet. Skjeringar som følge av utgraving/planering av tomt skal plantes til med stedefegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurar mot nabetomt eller veg, skal desse i hovudsak utførast i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøgda blir senka eller heva slik at høgda på forstøtningsmuren blir redusert.

Saman med søknad om byggeløyve kan kommunen krevje at det blir utarbeida ei utomhusplan for den ubygde delen av tomte. Denne skal ved sida av å vise utbygd areal, også vise terrengbehandling, eksisterande og ev. ny vegetasjon.

Det bør i størst mogleg grad takast vare på eksisterande terreng, vegetasjon, steingardar og liknande i området i forbindelse med utbygging. Bekker skal som hovudregel haldast opne og i sin naturlege form, med tilstrekkeleg kantvegetasjon.

3.4 - Høgde på terreng, gjerde o. v. mot offentleg veg og grøntareal

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrænse langs offentlege veger skal ikkje være høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar, jf. kommunen sine normer. Sjå elles føresegna andsynes frisisiktsone.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg

Innanfor byggeområda kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar kor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast staden sin busetnad med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

3.6 - Drenering, tilgang til tekniske anlegg

Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikkje gje endringar i avrenningssituasjonen frå planområdet. Det skal leggjast til rette for at overflatevatn kan sige ned i grunnen på ein

kontrollert måte gjennom fordrøyning, infiltrasjon eller tilsvarande. Overflaten skal berre forseglast so langt det er nødvendig.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligger inntil byggeområdet.

§ 4 – Bygningar og anlegg

Byggeområde for hotell/overnatting – BH1-BH4

4.1 - Generelt (BH1-BH4)

Det skal leggest vekt på arkitektonisk samanheng i byggestil. Dette inkluderer òg farge og materialbruk, som i tillegg skal harmonere med natur og omgjevnader. Framstilling med tilhøyrande illustrasjonar i planomtalen viser intensjonar, men er ikkje bindande.

I tillegg til søknad om byggeløyve skal det leggest ved situasjonsplan som syner:

- Tilkomstveg, parkeringsløyser og annan disponering av fellesareal her under gjerde, nye og gamle steinmurar, skråningar, drenering og interne stiar/turvegar.
- Plassering og høgde på bygningar med snitt med høgdedokumentasjon i forhold til tiliggjande bygningar og terreng.
- Takvinkel, møneretning og etasjar på planlagde bygg.
- Fasadeoppriss og perspektivskisser som viser utforming av planlagde bygg i høve til eksisterande og planlagde bygningsvolum.
- Fjernverknadar frå ulike stadar på fjorden.
- Utforming, bruk og behandling av ubyggt areal, her under terrengplanering.
- Løysingar for tekniske anlegg (trafo, VVA, etc.).
- Dokumentasjon av fargebruk.

4.2 - Hovudbygning (BH1)

- Innanfor området er det tillate å oppføre hotell på inntil 30 gjesterom med tilhøyrande servicefunksjonar som kjøken, restaurant, avfallsrom og liknande.
- Bygninga skal vere terrassert og planen skal følgje det naturlege terrenget. Kwart plan skal delast opp i mindre einingar som bryt opp volumet.
- Det er ikkje tillate å etablere eigne kjellaretasjar.
- Bygninga skal ha flatt tak som hovudform. Maks. kote på tak for øvste plan er +282. Tak skal ha ein variasjon av tre, stein, glas og stadeigen vegetasjon. Av stadeigen vegetasjon skal det nyttast slátteeng med lokale artar.
- Dokumentasjon på tilstrekkeleg manøvreringsareal for renovasjonsbilar, brannbilar og liknande.

4.3 - Frittstående hytter (BH2)

- Innanfor området kan det oppførast inntil fem frittstående hytter. Einingane skal ha ein variasjon av same grunnform, og kvar eining kan vere inntil 100 m² BRA og maks. to etasjar.
- Hytta skal oppførast i ein variasjon av tre, stein og glas. hytta skal formast slik at refleksjon frå vinduer reduserast.
- Tak skal vere landskapstilpassa i utforming og materialbruk.

Eksisterende ruin kan nyttast til basseng med tilhøyrande badstue. Ruinen skal i all hovudsak behalde same utforming. Mindre installasjonar er tillate, men desse skal tilpassast ruin og kulturlandskap utan å dominere.

4.4 - Spa- og velværeavdeling (BH3)

- På området kan det oppførast to bygningsvolum på maks. 350 m² totalt, med behandlingsrom, badstue og liknande servicefunksjonar.
- Det er tillate med innom- og utomhus basseng på området.
- Anlegget skal ha eit formspråk som er tilpassa landskapet.
- Maks. gesims-/mønehøgde er 6 m.
- Tak skal tilpassast omkringliggjande terreng i materiale som er tilpassa landskapet.

4.5 - Parkeringsanlegg (BH4)

- Det er tillate å byggje eit parkeringsanlegg med maks. BRA 1900 m² på inntil to parkeringsplan innanfor området. Tal på parkeringsplassar skal dimensjonerast etter behov ved hotellet.
- Taket på anlegget skal formast naturleg og gå i eitt med landskapet, og skal sås til med stadeigen vegetasjon.
- Maks. tillate kote på taket er +290.

Byggjeområde for næring/tenesteyting (BKB1)

- 4.6 Innanfor området er det tillate med overbygd underhaldningsscene og amfi/tribune for publikum.
- 4.7 Det naturlege landskapet skal i størst mogleg grad nyttast ved etablering av nye tiltak. Nye tiltak må byggjemeldast og godkjennast av kommunen.
- 4.8 Det er tillate å oppføre mindre servicebygg på området som toalett, varmastue, bevertning og liknande.

Byggjeområde for næring/tenesteyting (BKB2)

- 4.9 Innanfor område er eksisterande bygning tillate nytta som bustad samt andre funksjonar tilknytt hotell- og næringsverksemd innanfor planområdet. Tillate maks. BRA på området er 400 m².

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Køyreveg, offentleg (o_SKV)

- o_SKV1: I offentleg trafikkområde er det tillate køyreveggar med tilhøyrande grøfter, skjeringar og fyllingar. I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til vegskjeringar og -fyllingar. Det er tillate å leggje rør og kablar i veggrunnen etter nærare avtale med kommunen.
- o_SKV2: Området viser til plan under bakkenivå med eksisterande vegtunnel (Ljøtunnelen). Her gjeld føresegn for reguleringsplan for Rv. 60 Ljøen-Hellesylt, vedtekne 26.03.2008 (sak KOM-021/08).

5.2 - Køyreveg, felles (f_SKV1-SKV6)

f_SKV1 er felles for BFS1 og BKB1

f_SKV2 er felles for BH1-BH4, tilgrensande formål og eigedomar utanfor planområdet
f_SKV3-5 er felles for områda BH1-BH4

- Vegar skal leggjast som vist på plankartet og i samsvar med vegprofilar utarbeida av Norconsult, datert 04.11.2020.
- Langs SKV2, SKV3 og SKV4 skal det oppførast rekkverk som vist på plankart og vegprofilar frå Norconsult.
- På den delen av SKV2 som går langs/på den Trondhjemske Postvei (H570_3) er det kun tillate med grusoverflate. Asfalt er ikkje tillate.
- Ved SKV5 skal det etablerast snuareal innanfor BH3 som vist på vegprofilar frå Norconsult.
- Stikkrenner skal dimensjonerast etter nedbørs- og avrenningstilhøva i det aktuelle området. Minimum diameter er 300 mm innvendige mål.
- Bekkefar innanfor planområdet størst mogleg grad følgje sitt naturlege løp.
- Eventuelle skjeringar/fyllingar skal planerast og stellast slik at naturleg vegetasjon kan etablerast raskt.

§ 6 – Landbruks-, natur- og friluftformål

6.1 - Generelt

Det er ikkje høve til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innanfor grønstrukturområda utan løyve frå kommunen.

6.2. - Landbruksformål (LL)

Alle LL-områda kan nyttast til landbruk. Innanfor området skal i hovudsak eksisterande terreng takast i vare på, med unntak av mindre tilrettelegging av stiar, rydding av skog, fjerning av rotvelt, reparasjon av gamle steinmurar og liknande.

Innanfor LL5 er det tillate oppført frittstående bustad med maks. BRA 250 m². Garasje, uthus og biloppstillingsplass skal medreknast ved berekning av grad av utnytting.

Gesimshøgde skal ikkje overstige 8 meter og mønehøgde maks. 10 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Maks. høgde på flate tak er 9 m.

Før byggeløyve kan gjevast, skal det leggast fram dokumentasjon på vegtilkomst og parkeringsareal som følgjer gjeldande krav i Stranda kommune.

6.3 - Naturformål (LNA)

I naturområda er det ikkje tillate å drive verksemd, aktivitet, føre opp bygningar eller opparbeide anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for bruk av området til naturområde. Innanfor området er det tillate å anleggje rassikring som vist på plankart og omtalt i geoteknisk vurderings- og datarapport frå ERA Geo, datert 23.12.2020.

§ 7 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

7.1 – Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

Omlegging av regulert bekkefar/elv innanfor o_LNA1 og 2 skal gjerast i samsvar med plankartet. Ved dimensjonering av bekkefaret skal det takast høgde for periodevis auka

nedbørmengd. Eventuelle skjeringar/fyllingar i samband med omlegging skal stellast slik at naturleg vegetasjon kan etablerast raskt.

§ 8 - Omsynssoner

8.1 - Frisikt (H140)

Innanfor frisiktsonene skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over nivå på tilgrensande veger. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillate. Høgstammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt.

8.2 – Ras- og skredfare (H310)

- H310_100 viser sone for rasfare med sannsynlighet 1/100 uten rassikringstiltak
- H310_1000 viser sone for rasfare med sannsynlighet 1/1000 uten rassikringstiltak
- H310_5000 viser sone for rasfare med sannsynlighet 1/5000 uten rassikringstiltak

8.3 - Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

H730 er bandlagt areal (ID 271673) med åkerterrassar, åkerreiner, steingardar, rydningsrøyser og fossile dyrkingslag frå seinmellomalder og nyare tid. Kulturminnet er freda etter kulturminnelova §§ 3 og 4. Bortsett frå normalt jordbrukshald er det er ikkje tillate å gjere inngrep i kulturminnet eller i grunnen, eller dekke til området.

8.4 - Bevaring av kulturmiljø (H570)

- H570_1 omfattar den sørlege delen av kulturmiljøet innanfor BH-områda. Innanfor området er det tillate oppføring av inntil to frittstående hytter som omtalt i § 4.7.

Det naturlege landskapet skal i hovudsak vernast, men gamle steingardar kan haldast ved like, og gamle tråkk skal nyttast som internvegar. Desse er tillate gruslagt i sin naturlege breidde. Nye tråkk skal utførast på same måte som dei gamle i både breidde og overflate.

- H570_2 er omsynssone tilknytt H730, og ligg i randsona av det automatisk freda kulturminnet. Området skal gje det freda kulturminnet tilstrekkeleg areal slik at det ikkje vert øydelagd.
- H570_3 omfattar den delen av Den Trondhjemske Postvei (ID 272827) som går gjennom området. Vegen er open for allmenn ferdsel. Vedlikehald og utbetringar skal gjerast i samråd med kommunen.
- H57_4 gjeld den gamle skulestova. Eksterior kan setjast i stand under føresetnad av at det vert uendra når det gjeld hovudutforming. Eksisterande opphavslege materialar og detaljering skal behaldast. Skadde delar kan skifast ut med nye i nøyaktig kopi. Moderniserte delar bør førast tilbake. Det er viktig at skulestova får behalde sitt noverande høve til omgjevnadane når det gjeld grøntareal og terreng.

§ 9 – Eige område for føresegn

9.1 - Rassikring (RpBo #1 og #2)

Innanfor føresegnområda 1 og 2 som ligg i LNA-områda skal det etablerast rassikring i samsvar med rapport frå Asplan Viak, datert 20.12.2019 og geoteknisk vurderings- og datarapport frå ERA Geo, datert 23.12.2020.

9.2 - Kulturminne (RpBo #3 og #4)

Innanfor området 3 og 4 er det tillate å etablere hotell og spa-/velværeavdeling med tilhøyrande infrastruktur i samsvar med omtale av høvesvis. §§ 4.6 og 4.7. Områda 2 og 3 overlappar kvarandre, her er det tillate rassikring som omtalt i § 9.1. Nødvendig kommunaltekniske innanfor området skal godkjennast av kommunen i byggesaka.

§ 10 - Rekkjefølgjekrav

10.1 - Infrastruktur:

Det kan ikkje gis bruksløyve for BH1-BH4 før vegane er opparbeida som vist på plankartet. Utbygginga kan likevel skje ved bruk av regulerte traséar med anleggsvegstandard. Vegar skal dimensjonierast etter vegprofilar frå Norconsult.

10.2 - Utbygging

Det kan ikkje gis bruksløyve for BH1-BH3 før parkeringsanlegg på BH4 er oppført.

10.3 - Rassikring

Det kan ikkje gis bruksløyve for BH1-BH4 før rassikring er opparbeida i samsvar med kart og rapportar frå Asplan Viak og ERA Geo, jf. § 9.1.

10.4 – Vass- og avløp

Anlegg for vass- og avløp skal vere ferdigstilt før byggjeløyve av hotell, hytter og spa-anlegg innanfor BH-området. Eksisterande bygg på BKB2 skal knyttes til nytt VA-anlegg. VA-anlegget skal følgje Vass- og avløpsanleggslova sine punkt om eigarskap til VA-anlegg.

10.5 – Utsleppsløyve

Utsleppsløyve må godkjennast før bruksløyve for BH-området.

Kibsgaard-Petersen AS / VH Plan og bygning, 30.09.2021

Eigengodkjend av Stranda kommunestyre i møte xx.xx.20xx, sak xxx/xx

- ordførar -

- rådmann -