

## Detaljregulering for Selje hotell Gbnr. 256/295, m.fl.

Reguleringsføresegner

Detaljregulering

PlanID: 2020005

### 1. Siktemålet med planen

Føremålet med reguleringa av Gnr./Bnr 256/285, er å mogleggjere ei framtidretta utbygging av hotelltomta gjennom nytt hotellbygg med betra utnytting og kontakt med havet. Planarbeidet skal legge til rette for kombinerte formål for nærliggande areal der eksisterande arealbruk kan bli vidareført eller knyttes nærare til reiseliv og/eller offentleg og privat tenesteyting. Eit viktig delmål er heilskapleg planlegging og koordinering med plan for Selje sentrum for å sikre dei grønne og sjøretta kvalitetane i området, og samanhengen mot sentrum/Nabben. **Endringar gjort i samband med mindre endring av plan er markert med gul skrift.**

Desse arealformåla inngår i planen:

§12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (2)	KBA1-2
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg (3)	o_KV1-3
Fortau (4)	o_FO1-4
Annen veggrunn - grøntareal (3)	o_AVG1-3
Parkeringsplasser	o_PP
§12-5. Nr. 3 – Grønstruktur	
Park	PA

### 2. Fellesføresegner for heile planområdet

Følgjande føresegner gjeld for heile planområdet.

#### 2.1 Krav til byggesøknad

- Bygg, anlegg og verksemder skal utformast med sikte på å sikre gode arkitektoniske løysingar og ta naudsynt omsyn til eksisterande miljø.
- Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein detaljert, kotesett situasjonsplan. Denne skal vise følgjande:

- plassering og utforming av alle bygg og anlegg
- terrengarbeid og eventuelle støttemurar

- utforming av inngangsparti
  - varelevering
  - renovasjon
  - overvannshåndtering
  - beplantning og vegetasjonsbruk
  - belysning
  - møblering
  - materialbruk
  - avstand mellom bygg og til nabogrense.
- c) Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein detaljert plan for teknisk infrastruktur. Planen skal vera gjere greie for følgjande:
- vassforsyning, avlaupshandtering overvatn
  - renovasjon
  - elforsyning
- d) Søknad om løyve til tiltak skal innehalde ein plan for relevante omsyn for omgjevnadene mot støy og andre ulempe i bygge- og anleggsfasen. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstid, trafikktryggleik for gåande og syklende, universell utforming, reinhald, støvdemping og støyforhold. For å oppnå tilfredsstillande miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitet og støygrenser slik dei er gjevne i Miljøverndepartementets retningsliner for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen (T-1520 og T-1442/2016) leggst til grunn.

## 2.2 Parkering

- a) Utbyggar skal sjølv opparbeide eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar for bil, på eige grunn, eller på parkeringsformålet PP. Dokumentert leigde plassar utanfor planområdet kan inngå som godkjent parkeringsdekning. Kravet til bilparkeringsplassar er fastsett slik:
- i. Bygningsareal for hotell/overnatting er det krav om 1 parkeringsplass per rom
  - ii. Bygningsareal for hotell/overnatting er det i tillegg krav om 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA for areal brukt til vestibyle, kontor/personalrom, kjøkken, kafé/restaurant og areal for konferanse/utstilling. 1 av 10 parkeringsplassar skal være tilrettelagt som HC-parkering.
  - iii. Bygningsareal for offentlig tjenesteyting/næringsbebyggelse på området BKB er det krav om 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. 1 av 10 parkeringsplassar skal være tilrettelagt som HC-parkering.
- b) Utbyggar skal sjølv opparbeide eit tilstrekkeleg tal sykkelparkeringsplassar på eige grunn.

## 2.3 Bygningsform, plassering, materialbruk og farge

- a) Ein skal ved handsaming av byggesøknader sjå til at bygningar får ei god form og materialbehandling, og at det vert lagt vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i høve til terrenntilpassing.
- b) Ved byggesøknad skal ein sjå til at bygningar innanfor planområdet får ei harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge.

## 2.4 Terrenntilpassing, utomhusplan

- a) Den ikkje-bygde delen av tomta skal utformast på ein tiltalende måte.

- b) Ein bør i størst mogleg grad ta vare på og nytte eksisterande terreng og vegetasjon i området i samband med utbygging.

### **2.5 Høgde på terreng, gjerde, m.v. mot offentleg veg og grøntareal**

Terreng, gjerde, hekkar o.l. i føremålsgrrensa langs offentleg veg skal ikkje vere høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar, jf. Statens vegvesen si handbok N100.

### **2.6 Automatisk freda kulturminne og aktsemdsplikt**

Om det i samband med gravearbeida vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

### **2.7 Universell utforming**

Universell utforming skal dokumenterast i byggesøknad og følgje ein kvar tid gjeldande forskrift.

### **2.8 Estetisk kvalitet**

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende omsyn til estetisk godt uttrykk både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadene. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon.

### **2.9 Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg**

Innanfor tomta må utbyggar sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, vatn som ikkje kan infiltrerast på eigen grunn skal førast til avløp til sjø eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning av kommunen.

### **2.10 Skilting, reklame m.m.**

- a) For all skilting langs offentleg veg skal det av omsyn til trafikktryggleik hentast inn løyve frå aktuelle vegmynde. Jamfør veglova §22. For riks- og fylkesvegar er vegmynde Statens Vegvesen. For kommunale vegar er det Stad kommune.
- b) For andre ytleigere vedtekter om skilting, reklame m.m. synar ein til gjeldande skiltvedtekter i Stad kommune.

## **3. Føresegner for arealformål**

---

Følgjande føresegner gjeld for dei enkelte arealformåla definert i plankartet.

### **3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

Kombinert formål næringsbebyggelse/hotell og fritids- og turistformål (KBA1)

- a) Innanfor arealformålet KBA1 skal det byggjast hotell med tilhøyrande funksjonar. Formålet kan opne for etablering av suiter/fritidsleiligheiter for sal og utleige, som ein integrert del av hotellet, og etter nærmere angitt føresegn 3.1 b.
- b) Omfanget av suiter/fritidsleiligheiter for sal og utleige er avgrensa av inntil 30% av oppgjeve BRA, og bruken av desse skal skje som næringsverksemd i fellesdrift med hotellet, med ein fastsett utleigerett for verksemda. Sal og utleige av suiter/fritidsleiligheiter skal berre omfatte bruksareal inkludert veranda/balkong, men ikkje utandørs opphaldsareal. Det er fastsett rekkefølgekrav for bygging av suiter/fritidsleiligheiter for sal og utleige, jf. 6.1.b.
- c) Eksisterande bygningsdelar kan bli riven, ombygd og/eller endra innanfor dei same bruksformåla.
- d) Maksimal tillat gesims-/mønehøgde er vist på plankartet, inntil kote +18,0 moh. og +20,0 moh.
- e) Maksimal tillat bruksareal for KBA1 er BRA=9000 m<sup>2</sup>.

- f) Byggegrense er vist i plankartet og ny bebyggelse må plasseres innenfor grensene. Der slik grense ikkje er vist følgjer denne formålsgrensa. Mindre og frittstående bygg som nettstasjon/trafo, sykkelskur o.l. kan plasserer nærmere enn angitt byggegrense, men ikkje nærare tomtegrense enn 1,0 meter.
- g) Det kan oppførast naudsynte støyreducerande tiltak på fasade eller som støyskjerm.

Kombinert formål offentlig tenesteyting/næringsbebyggelse/hotell (KBA2)

- a) Innanfor arealformålet KBA2 kan det byggjast bygg med kombinert bruksformål offentlig tenesteyting/næringsbebyggelse/hotell.
- b) Eksisterande bygningsdelar kan bli ombygd og endra innanfor dei same bruksformåla.
- c) Maksimal tillat gesims-/mønehøgde er til kote +20,0 moh.
- d) Maksimal tillat bruksareal for KBA2 er BRA=2500 m<sup>2</sup>.
- e) Byggegrense er vist i plankartet og ny bebyggelse må plasseres innenfor grensene. Der slik grense ikkje er vist følgjer denne formålsgrensa. Mindre og frittstående bygg som nettstasjon/trafo, sykkelskur o.l. kan plasserer nærmere enn angitt byggegrense, men ikkje nærare tomtegrense enn 1,0 meter.
- f) Det kan oppførast naudsynte støyreducerande tiltak på fasade eller som støyskjerm.

### 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Køyreveg (o\_KV)

- a. Arealet o\_KV1 er Fv. 5752 Kyrkjevegen, regulert til offentlig veg.
- b. Arealene o\_KV2-3 er avkøyrslar og tilkomstområder, regulert til offentlig veg.
- c. Trafikkflyt og skilting skal regulerast gjennom vedtak etter eige forskrift.

Fortau (o\_FO)

- a. Innanfor området o\_FO skal det vera opparbeidd offentlig fortau, tilrettelagt for gåande.
- b. **Arealet har ei breidde på 2,8 meter, og skal vere opparbeidd som ferdssone. Det kan anlegges møbleringssone på del av fortauet forutsatt at det beholdes ei ferdssone med minste breidde 2,0 meter.**
- c. Krava til universell utforming som er gjeve i den til kvar tid gjeldande forskrift, gjeld for formålet.
- d. Det er ikkje tillate med plassering av frittstående skilt/reklame etc. på o\_FO.

Parkeringsplassar (PP)

- a. Arealet PP er satt av til parkering for bilar.
- b. Parkeringsplassar skal utformast ihht. States vegvesen sine handbøker.
- c. Parkeringsplassar skal være markert med tydeleg merker på grunnen.

**Annan veggrunn – grøntareal (o\_AVG)**

- a. **Innanfor føremålet er det høve til å etablere lav mur, vegetasjon og møblering, forutsett at fri sikt kan oppnåast i avkøyrslene.**

### 3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Park (PA)

- a) Innanfor arealformålet kan det byggjast parkanlegg, leikeareal, badeplassar og mindre bygningar som til dømes strandbar, hagestove, pergola eller liknande. Alle bygningsmessige tiltak skal ha opne gangforbindingar.
- b) Det skal sikrast ope tilkomst frå den offentlege strandpromenaden til dette parkarealet.

## 4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

Følgjande føresegner gjeld for omsynssoner i planområdet:

### 4.1 Sikringszone for frisikt (H140)

I angitt sikringszone for frisikt ved offentleg veg skal ikkje plasserast sikthindrande bygg/anlegg/vegetasjon høgare enn 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar, jf. Statens vegvesen si handbok N100.

### 4.2 Omsynssone for støy – gul sone ift. T-1442 (H220)

- Gul støyzone er vist med H220 i plankartet. Støyutbreiing er vist med berekna støyverknad for framskriven trafikktalet (2040), målt 1,5 meter over bakkenivå. Støykjelde er trafikk på Fv. 5752 Kyrkjevegen vist som o\_KV1.
- Støynivå på uteopphaldsareal og utanfor alle vindauge til rom med støykjensleg bruksformål skal ikkje overstige  $L_{den}$  55 dB.
- Eventuelle støyreduserande tiltak skal setjast i verk dersom krava ikkje er tilfredsstilt, og vera gjennomført før det blir gjeve bruksløyve for støykjensleg bruksføremål.

## 5. Føresegnssområder

---

Følgjande føresegnssområde er definert i plankartet:

Automatisk freda kulturminne er markert som føresegnssområde #1 i plankartet. Før det blir sett i verk tiltak i medhald av planen, skal det gjerast arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminneområdet med ID 276864 som er markerte som område for føresegn nr. 1 i plankartet. Tiltakshavaren skal ta kontakt med Vestland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan fastsetjast.

## 6. Rekkefølgjeføresegner

---

Følgjande rekkefølgjeføresegner gjeld for dei enkelte arealformåla definert i plankartet.

### 6.1 Før igangsetjingsløyve (felt KBA1-2)

- Før igangsetjingsløyve for dei enkelte byggetiltaka i arealformåla blir gjeven skal plan for relevante omsyn for omgjevnadene mot støy og andre ulempe i bygge- og anleggsfasen, jf. punkt 2.1d. vera godkjend av Stad kommune.
- Før sal av suiter/fritidsleiligheiter til fritids- og turistformål kan skje, skal hotellet vere sett i drift.

### 6.2 Før bygning blir teken i bruk (felt KBA1-2)

- Før bygning blir teken i bruk skal uteopphaldsareal være ferdig opparbeidd i samsvar med godkjend landskapsplan. Ved eventuell bruksløyve i vinterhalvåret kan areal ferdigstilles i løpet av påfølgjande sommar jf. punkt 2.1b.
- Før bygning vert teken i bruk, må det ligge føre bruksløyve for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i samsvar med godkjent teknisk plan, jf. punkt 2.1c.

### 6.3 Etter etablering av o\_KV3

- a) Eksisterande avkøyrslø til gbnfr. 256/1/92, markert med juridisk punkt for stenging av avkøyrslø i plankartet, må stengast når ny avkøyrslø til Selje hotell, o\_KV3, er etablert. Gbnfr. 256/1/92 vil da få tilkomst frå o\_KV3.