



Reguleringsføresegner - Detaljplan

Plan: SUNNFJORD HOTELL		Planid: 4647-20200028
		Arkiv nr.:
Utarbeidd av: Norconsult AS og ARKI Arkitektar AS	Oppdragsgjever: Sunnfjord hotell	Sign.:
Vedtak/Stadfesting: 1 Sak KST-025/21 – 25.03.2021	Dato org. føresegner: 31.07.2020	Siste revisjon: 07.03.2021
2 Avskrift	Sign.:	
3 Endringar	4 Dato:	Sign.:
Justert iht. mottakskontroll motteke den 23. oktober 2020	26.10.2020	JoHM
Sunnfjord kommune sine forslag til endringar	12.11.2020	JuDa
Endringar etter offentlig ettersyn	03.03.2021	JuDa
Endring til offentlig leikeplass, avkorta høyringsrunde	07.03.2021	JuDa

1 Avgrensing av planområdet og formålet med planen

Det regulerte området er synt på plankartet med plangrense, sist datert den 5. mars 2021, og godkjent av Sunnfjord kommunestyre i sak 025/21, den 25.03.21.

Formålet med områdereguleringsplanen er å:

- Regulere Sunnfjord hotell til hotell/overnatting i samsvar med noverande bruk
- Legge til rette for etablering av påbygg i form av ekstra etasje på eksisterande romfløy
- Oppføring av digital informasjonstavle på inntil 7,5 meter x 4,0 meter
- Legge til rette for at grøntområda kan utviklast til eit positivt privat parkelement i bymiljøet
- Sikre areal for gang-/sykkelveg mellom Indre Øyrane og Firda Billag, iht. ønskje frå kommunen

2 Rekkefølge/vilkår/føresetnad for gjennomføring

2.1 Før bruksløyve/ferdigattest

2.1.3 Tiltak for å auke vassgjennomstrøyminga i Løken

- a. Før bruksløyve vert gjeve, skal senking av botnen i Løken, sørvest ved utløpet til Jølstra vere sikra gjennomført.

3 Dokumentasjonskrav/krav til granskingar

3.1 Før løyve til igangsetting

3.1.2 Tekniske planar

- a. Før det kan gjevast igangsettingsløyve skal det føreligge plan for handsaming av overvatn, vatn- og avløpsløyving, sløkkjevatt mv.
- b. Tilfredsstillande kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- c. Trafikksikker tilkomst for køyrande, syklistar, personar med nedsett funksjonsevne og fotgjengarar.

3.1.3 Utomhusplan

- a. Før det vert gjeve bruksløyve skal det føreligge utomhusplan i målestokk 1:200 som viser areal for opphald, aktivitet, samband, vegetasjon, bil- og sykkelparkering på uteopphaldsarealet som tilhøyrer Sunnfjord hotell.

4 Felles føresegner for heile planområdet

4.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

4.1.2 Universell utforming

- a. Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn ved utforming av alle offentleg tilgjengelege/publikumsretta bygningar og fellesareal.

4.1.3 Estetikk

- a. Bygningar, anlegg og uteområde skal ha høg arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løysingar, materiale, vegetasjon og skal utformast slik at desse verkar saman både estetisk og bruksmessig.

4.1.4 Overvasshandsaming

- a. Overvatn skal takast hand om lokalt og leiiast til kommunalt leidningsnett, iht. føringane i lokal forskrift. Overvatn frå planområdet skal ikkje føre til flaum på tilgrensande areal.

4.2 Parkering (§ 12-7 nr. 2)

- a. Krav til parkering for bil skal vere i samsvar med gjeldande parkeringsnorm.
- b. Det skal etablerast plassar for forflyttingshemma og ladbare køyretøy i samsvar med gjeldande parkeringsnorm.

- c. 50 oppstillingsplassar for sykkel skal opparbeidast innanfor byggetomta i tilknyting til inngangar og parkeringsanlegg.

4.3 Automatisk freda kulturminne (§ 12-7 nr. 2)

- a. Dersom det under anleggsarbeid dukkar opp automatisk freda kulturminne skal arbeidet straks stoppe og utviklingsavdelinga i fylkeskommunen varslast, jf. § 8, 2. leidd i kulturminnelova.

4.4 Miljøkvalitet og samfunnsikkerheit (§ 12-7 nr. 3)

4.4.2 Ureina grunn

- a. Dersom det under anleggsarbeidet vert avdekkja forureina grunn, skal ansvarleg mynde verte varsla, jf. Forurensningsloven § 7.

4.4.3 Anleggsperioden

- a. Ved prosjekt større enn BRA=1 000 m², skal det leggst fram riggplan som syner arealdisponering i bygge- og anleggsfasen. Planen skal og vise korleis ev. støy, støv eller ureining i grunnen vert handtert.
- b. Ved anleggsverksemd skal det gjennomførast tiltak som sikrar god og trygg framkomme for fotgjengarar og syklistar langs Langebruvegen.

4.4.4 Krav om tilknyting til fjernvarmeanlegg

- a. Tiltak innanfor gjeldande konsesjonsområde skal knytast til fjernvarme.

4.5 Skilt og reklame (§ 12-7 nr. 4)

- a. Krav til skilt og reklame skal vere i samsvar med gjeldande norm for skilt og reklame.
- b. I tillegg til det som følgjer av kommunal norm for skilt og reklame, kan det førast opp ein digital skjerm/informasjonstavle for promotering og informasjon om hotellet sine arrangement og aktivitetar på inntil 7,5 meter x 4,0 meter. Utforminga av den digitale tavla må ta omsyn til trafikktryggleik og vere retta mot gåande.

5 Bygg og anlegg (PBL §12-5 nr. 1)

5.1 Felles føresegner for bygg og anlegg

5.1.2 Utforming

- a. Det skal nyttast robuste og haldbare materiale som i løpet av heile bygningen sin livssyklus har liten verknad på miljøet.
- b. Fasadeoppdeling, materialval og sprang i vertikalretninga skal gje variasjon i fasadeløpet mot sør.
- c. Mot Storehagen skal det vere hovudinngang på nivå for tilstøytande terreng. Hovudinngangen skal ha utforming og materialbruk som gjev eit ope og inviterande uttrykk.

5.1.3 Byggehøgder og grad av utnytting

- a. Maksimal gesimshøgde er kote +21.
- b. Grad av utnytting er BYA=6 500 m².

5.1.4 Byggegrenser

- a. Byggegrense er gjeve i plankartet og gjeld for hovudfasadeliv. Underetasje kan plasserast inn til formålsrensa for byggetomt og parkeringsanlegg.
- b. Ved inngangar kan overbygg krage ut over byggegrensa. Dette gjeld ikkje der byggegrensa går i formålsrensa.
- c. Mot nord kan det utanfor byggegrensa etablerast mindre byggverk/konstruksjonar for tekniske anlegg og aktivitet som er direkte knytt til drifta av område/arealet sin funksjon.

5.1.5 Uteoppholdsareal

- a. Minst 30 % av byggetomta skal opparbeidast med ei parkmessig utforming på bakkenivå, der minst 2/3 av parkarealet skal vende seg mot Løken.
- b. Området skal opparbeidast med høg kvalitet og det skal leggjast vekt på god formgjeving og tilgjenge for alle grupper, inkludert miljø-, rørsle- og orienteringshemma. Det skal sikrast naudsynt areal for framkomme og oppstilling av utrykkingskøyretøy.
- c. Det skal ikkje gjevast løyve til utandørs lagring.

5.1.6 Tekniske anlegg

- a. Tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjonar skal vere innbygd/integrert i den arkitektoniske utforminga og inngå i den samla volumutforminga. Det er ikkje tillate med nye tekniske rom/anlegg på tak. Forbode gjeld ikkje for anlegg som må ha tilgang på uteluft og som må plasserast på tak.
- b. Transformatorstasjonar skal gjevast ei kvalitativ utforming og integrerast i eller som ein del av bygningsmassen.
- c. Det skal vere avfallsløysing. Avfallstasjon skal vere integrert i bygget og tryggast god tilgjenge for renovasjonsbil.
- d. Alle kablar skal leiast fram som jordkablar.

5.2 Hotell/overnatting (BH)

- a. Arealet skal nyttast til hotell og overnatting

5.3 Leikeplass (o_BLK)

- a. Området o_BLK skal opparbeidast som kvartalsleikeplass i samsvar med definisjon i gjeldande norm for uteoppholdsareal. Leikeplassen skal opparbeidast som eit leikeareal med ulike typar leikeapparat, sitjegrupper og beplanting som fremjar lek. Det skal vere fallunderlag under leikeapparat/huske, fortrinnsvis av naturleg materiale. Materiala skal vere robuste, tole variert vær/klima, og vare over lengre tid.
- b. Før bygging av kvartalsleikeplassen, skal utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:100 vere godkjent hjå kommunen.

6 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5. NR 2.)

6.1 Felles for samferdsleanlegg

- a. Rabatt, møbleringssoner, anna vegareal, fortau og sykkelveg skal opparbeidast med utgangspunkt i dei løysingar som er viste i landskapsplan og formingsrettleiar for Førdepakken.
- b. Innanfor frisiktsonene skal det vere fri sikt minimum 0,5 meter over plan for tilstøytande gate. Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikt er ikkje tillate. Trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt.

6.2 Veg

- a. f_SV er felles tilkomst til gnr. 21, bnr.175, 177, 185, 234, 235, 236 m.fl. (Firda Billag og Sunnfjord Hotell).

6.3 Køyreveg

- a. o_SKV er offentleg gate. Gata utgjer vegbane inkludert kantsteinsklarering eller skulder.

6.4 Fortau

- a. Fortau (o_SF1) er offentleg areal langs Storehagen.

6.5 Gang-/sykkelveg

- a. Gang-/sykkelveg er offentleg (o_SGS1) og skal opparbeidast med gode kvalitetar og tilfredsstillande lyssetting.

6.6 Sykkelanlegg

- a. Sykkelanlegg er offentleg areal langs Storehagen (o_SS2).

6.7 Anna veggrunn - grønt

- a. Annan veggrunn er offentleg areal nytta til grøfter, skråningar, rabattar/møbleringssone og opphaldsareal langs gata.

6.8 Parkeringsanlegg

- a. Privat parkering (SPH).
- b. Maksimal gesimshøgde er kote +4,0.
- c. Grad av utnytting er %-BYA=100 %.

6.9 Tilkomst mellom parkeringsanlegg

Formålet med tilkomstpila er å sikre at det vert mogeleg å komme til parkeringsanlegget i Langebruvegen 23 og 25 frå/via parkeringsanlegget til hotellet.

7 Omsynssoner

7.1 Sikringsone – Fjernvarme [H190]

- a. Innanfor sikringsone H190 kan det ikkje gjennomførast bygg- og anleggstiltak utan samtykke frå netteigar (Førdefjorden Energi AS).

7.2 Støysone raud [H210]

- a. Raud støysone iht. rundskriv T-1442.

7.3 Støysone gul [H220]

- a. Gul støysone iht. rundskriv T-1442.

7.4 Fareområde flaum [H320]

- a. Faresone H320 er flaumsone for 200-årsstormflo. Nye tiltak som vert plassert lågare enn nivå for stormflo på kote +2,50 må flaumsikrast eller kunne overflaumast.

7.5 Infrastruktursone – krav vedrørande infrastruktur [H430]

- a. Infrastruktursone for tiltak på det offentlege gatenettet. Sona skal trygge areal til gate/sykkelveg/fortau (tiltak 9 i Førdepakken). Det kan ikkje gjennomførast tiltak i sona som vil påverke moglegheitene for naudsynte vegtiltak på det offentleg vegnettet.