

Planinitiativ for hotell på Vevang

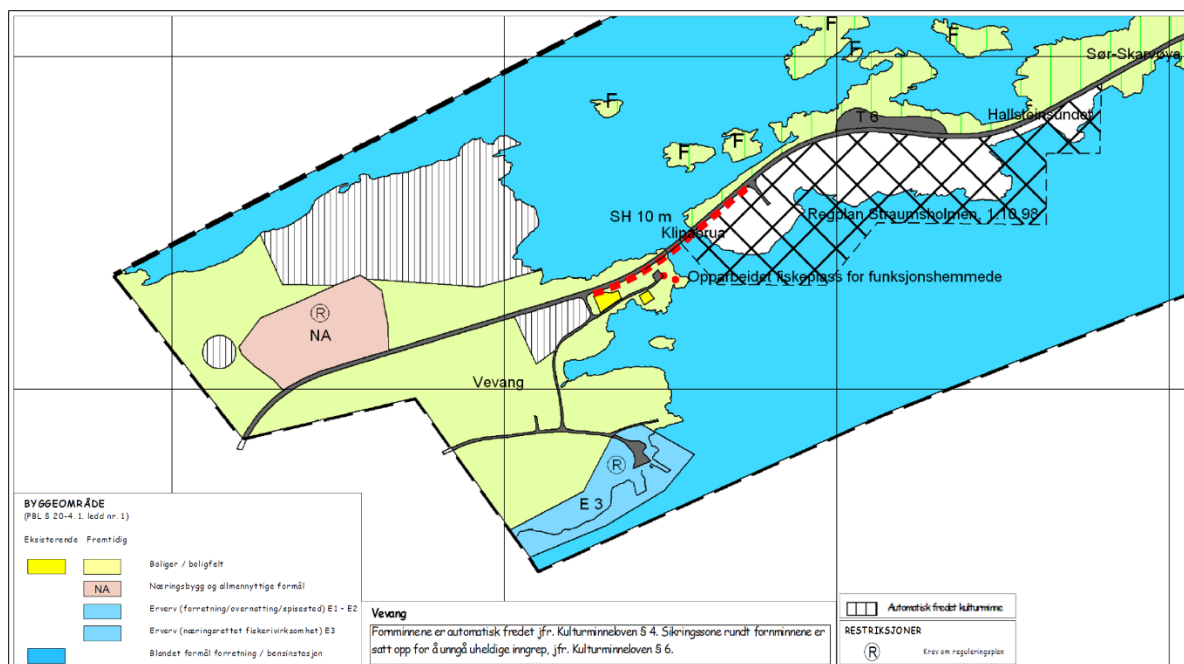
Planinitiativet inneholder premissene for det videre planarbeidet i tråd med Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

a) Formålet med planen

Planinitiativet omhandler regulering til hotellformål, med tilhørende uteareal, friområde, tursti, bobilparkering.

Planforslaget vurderes å være i tråd med overordnet kommunedelplan Atlanterhavsveien, vedtatt 13.12.2005. Det aktuelle området er avsatt til «næringsbygg og allmennyttig formål».

Det stilles krav om reguleringsplan for det aktuelle planområdet. Skravur mot nordvest viser areal for automatisk fredet kulturminne.

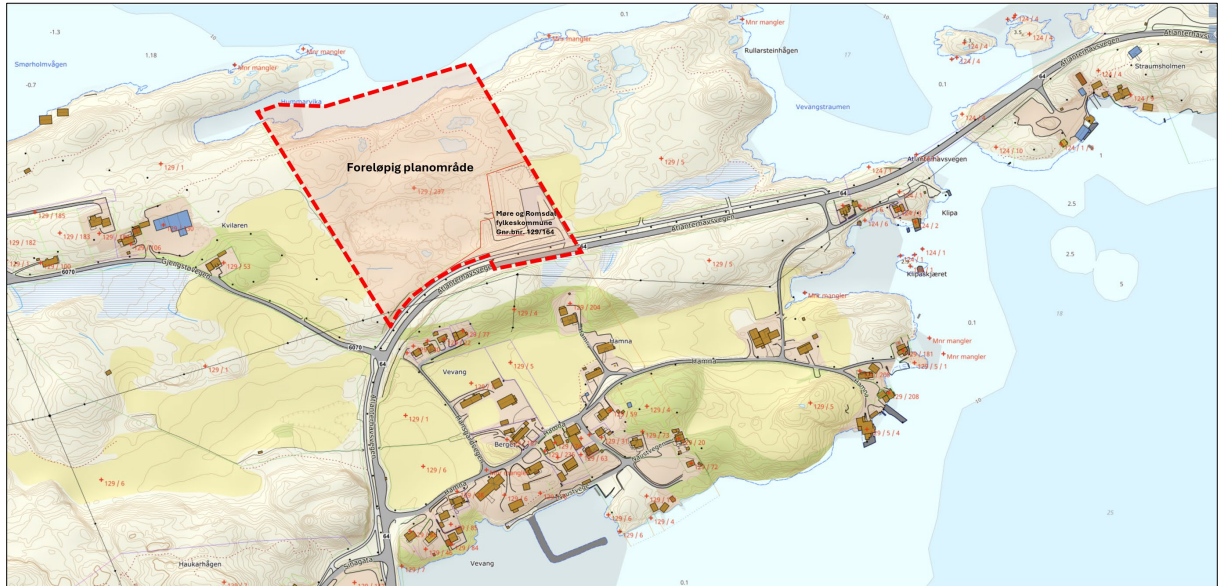


Figur 1. KDP Atlanterhavsveien, viser at det aktuelle planområdet er avsatt til næringsbygg / allmennyttig formål.

Det ligger godt til rette for å utvikle et hotell i dette området, langs Atlanterhavsveien som er en viktig del av de Nasjonale turistvegene. Det er et betydelig antall besøkende til området allerede, og spesielt gjennom sommersesongen. Et hotell med tilhørende funksjoner vil ha et stort potensial med tanke på å gi et best mulig tilbud til både regionen og tilreisende turister.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet omfatter eiendommen gnr.bnr. 129/237 og deler av gnr.bnr. 129/164. Den foreløpige planavgrensningen omfatter et areal på ca. 60 daa.



Figur 2. Eiendomskart og foreløpig planavgrensning for området. Kilde. Norgeskart.no

GNR/BNR	AREAL	EIER
129/237	48.599 m ²	Christian Helge Sivertsen
129/164	Ca. 11.000 m ²	Møre- og Romsdal fylkeskommune
Totalt	Ca. 59.599 m²	

Planarbeidet vil få virkninger for både planområdet i seg selv, men også stedet Vevang. Et hotell kan bli en attraksjon i området, som er med å bygge oppunder næringsinteressene i Hustadvika kommune.



Figur 3. Flyfoto over det aktuelle planområdet



Figur 4. Oversiktsfoto sett fra vest.

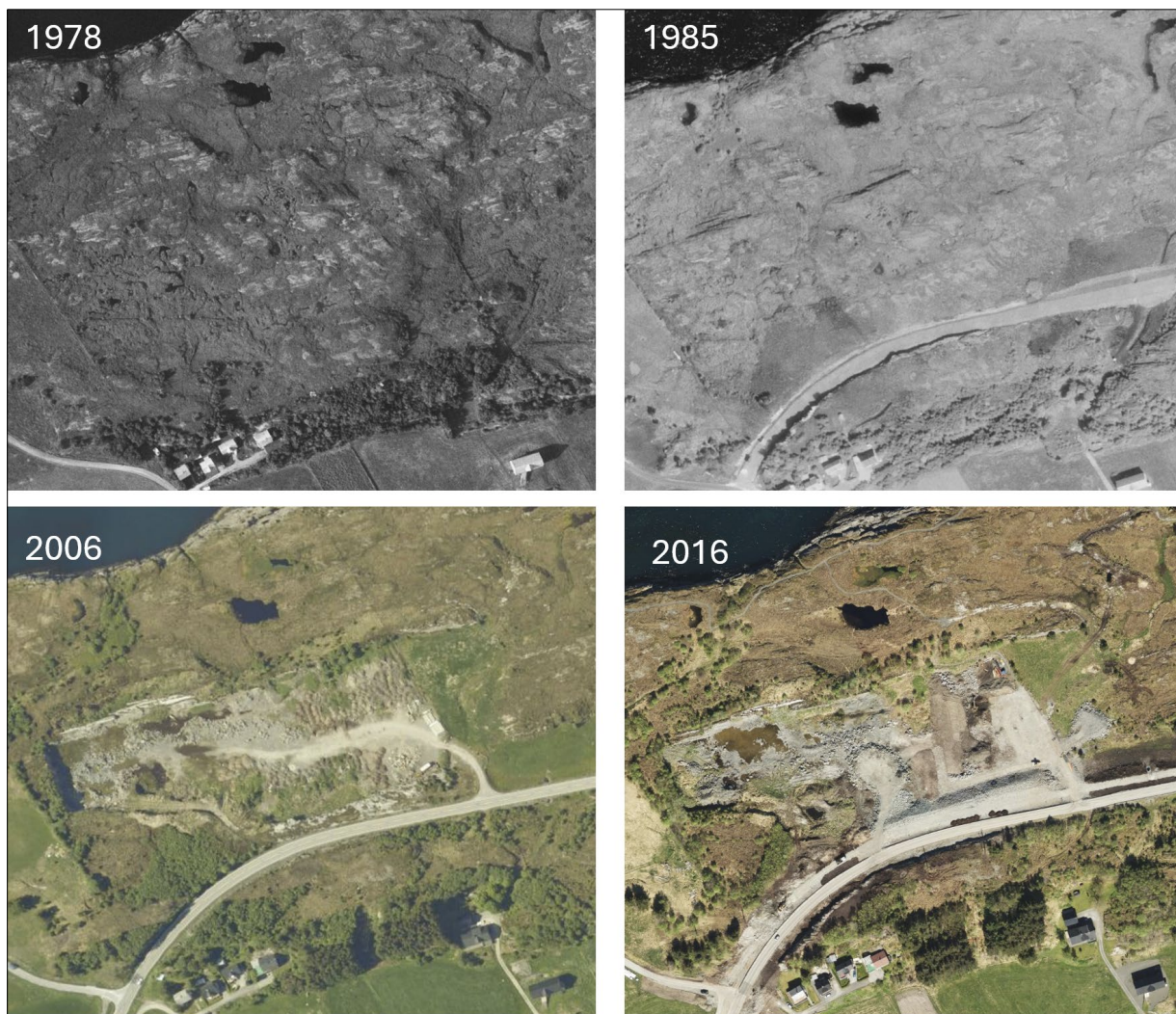


Figur 5. Dagens atkomst til planområdet, sett fra øst.



Figur 6. Planområdet, sett fra vest.

Den aktuelle byggetomta er et gammelt steinbrudd som ble sprenget ut i forbindelse med byggingen av Atlanterhavsvegen for ca. 40 år siden. Som det framgår av Norge i bilder (figur 7), var området uten større terrenginngrep i 1978. Steinbruddet har ligget der som et sår i landskapet i nærmere 30 år. Det ble for ca. 8-10 år siden opparbeidet en gang- og sykkelveg forbi planområdet, samtidig som vi antar at bobilparkeringen og kyststilbudet ble etablert.



Figur 7. En historisk oversikt over det aktuelle planområdet. Kilde. www.norgebilder.no

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det foreslås å bygge et hotell på eiendommen med anslagsvis 120 rom. Det er foreløpig utarbeidet en enkel illustrasjonsplan i tilknytning til planområdet, som viser en mulig plassering av ny bebyggelse (figur 8).

Planinitiativet tar utgangspunkt i eksisterende avkjørsel fra Fv64, med tilnærmet samme plassering som i dag. Det er en rett og oversiktlig vegstrekning i forbindelse med avkjørselen, og lengden med frsikt mot vest er ca. 130 meter mot den begynnende kurvaturen. Kjørehastigheten forbi den aktuelle avkjørselen er i dag 80 km/t, og det vil være naturlig å vurdere redusert hastighet når det trafikk i tilknytning til planområdet.



Figur 8. En foreløpig illustrasjon av det aktuelle området. Bobilparkeringen er i dette forslaget plassert lengst mot vest. Avkjørselen til området er skjøvet ca. 20-30 meter lenger mot vest. Illustrasjonen viser også en landingsplass for helikopter, uten at dette er avklart i prosjektet. Kilde. Voll arkitekter.

c) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Forslag til nytt hotell er foreløpig plassert på den østre delen av planområdet. På denne måten vil hotellet være hovedattraksjonen, også kan bilparkeringen plasseres lengst mot vest. Dette er også årsaken til at avkjørselen foreslås flyttet 20-30 meter lenger vestover. Da blir det en mer sentral atkomstssituasjon, med hotellet rett fram. Varelevering og areal i tilknytning til hotellet sin drift kan plasseres mot øst, mens areal for biler og øvrig parkering blir på den vestre delen av tomta.

Byggehøydene er foreløpig ikke vurdert særskilt, men innledende vurderinger tilsier at ny bebyggelse kan gå opp i 8-9. etasjer. På denne måten vil man som besøkende til området komme litt opp, og nyte godt av både oversikt over et sjeldent flott landskap og ha utsikt mot både Atlanterhavet og Atlanterhavsvegen. I tillegg etablerer et punkt som er enkelt å orientere seg etter, som også kan være med å markere Atlanterhavsvegen sin flotteste strekning fra vest.

Utforming av hotellet vil være naturlig å ha fokus på når hotellet etter hvert skal prosjekteres. Det er sannsynlig at den framtidige hotellaktøren vil ha sterke føringer for hvordan hotellet skal se ut.

Detaljreguleringen vil derfor avklare planområdet sine fysiske rammer, og legge til rette for at et nytt hotell kan etablere seg på denne tomte.

d) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planområdet vil få en effektiv arealbruk som vender ut mot Fv64. Hvorvidt den etablerte støyskjermen fortsatt skal være her, eller om det er mer hensiktsmessig å åpne området mer opp, vil planprosessen avklare.

Arealene mot nord, som vender mot Atlanterhavet, vil foreslås regulert til LNFR med tilhørende tursti. Det er viktig at det fortsatt legges til rette for rekreasjon og friområde, med bl.a. ivaretagelse av kyststien i LNFR-området.

Hotellet vil bli en attraksjon og et viktig tilskudd til området. Som et nytt besøksmål langs Atlanterhavsvegen, må det planlegges for økt bruk av både tursti og rekreasjonsområdene. Eksempelvis vil det være mange som vil benytte seg av muligheten til en spasertur i området, for å se ut utover Atlanterhavet. Området må derfor planlegges på en funksjonell måte, slik at arealene tilrettelegges for en best mulig opplevelse for de besøkende.

Funksjonell og miljømessig tilrettelegging i forhold til drift og vedlikehold av området, må også tillegges vekt når området får økt bruk.

e) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tilpasning til omgivelsene er et sentralt tema når det utarbeides, og etter hvert gjennomføres en ny reguleringsplan. Planforslaget må tilpasse seg til sine omgivelser på en best mulig måte, samtidig som et hotell nødvendigvis vil representere noe nytt for området.

Ved å utarbeide noen volumstudier, vil planprosessen vurdere konsekvensene for både landskapet og omgivelsene. Eksempelvis vil et hotell på 15.etasjer ruve mer i landskapet, enn et hotell på 8-9.etasjer. Når planforslaget sendes på høring, vil nettopp hotellet sin høyde vurderes nærmere.

I tidlig planleggingsfase tenker vi at et nytt hotell med fordel kan være 8-9.etasjer. En slik etasjehøyde vil være med å markere Vevang som besøkssted, i tilknytning til turistattraksjonen Atlanterhavsvegen. Samtidig vil ikke hotellet overgå sine omgivelser. For hotellet i seg selv og de besøkende, vil det også være en flott opplevelse å komme seg opp i en viss høyde, for å få oversikt over det store landskapsrommet. Det er også positivt at plassering av et hotell trekkes inn på fastlandet, og ikke utfordrer den spektakulære veistrekningen som krysser Lauvøyfjorden. Når det kommer til utforming og fasadebearbeiding av hotellet, er det også bevisste grep man kan gjøre i valg av materialbruk, som også bidrar til at hotellet tilpasser seg naturlandskapet.

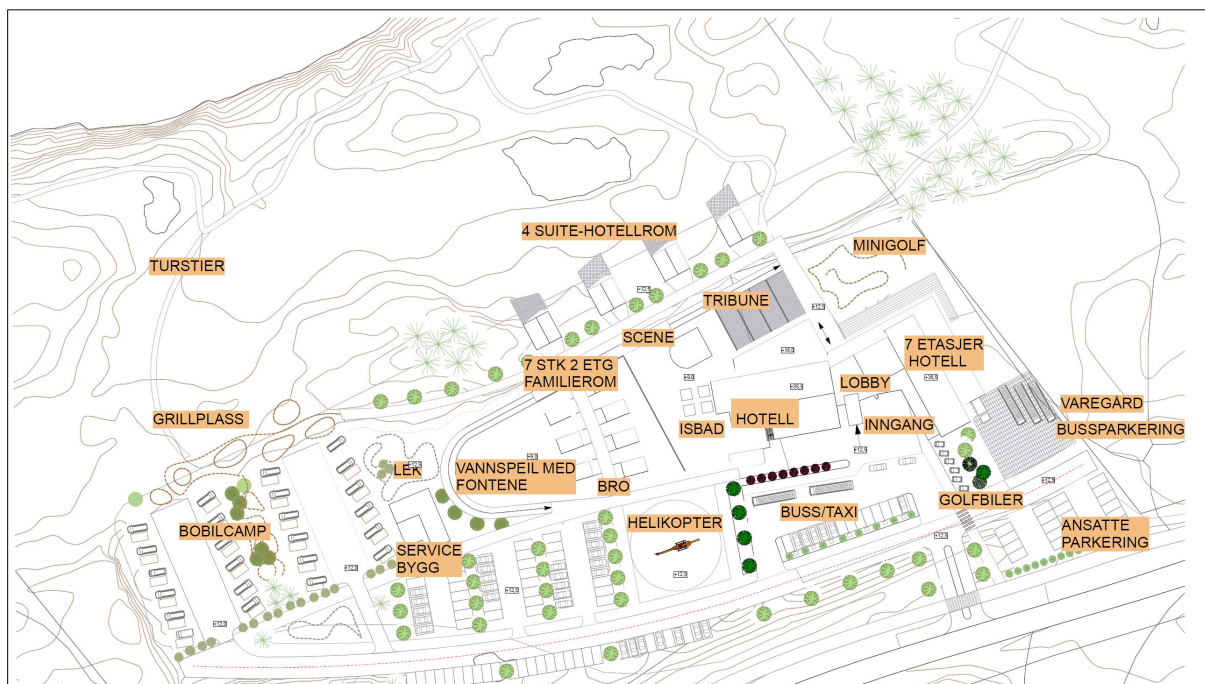
Når det gjelder arealene mot nord og sjøen, foreslås det å sikre som friområde/friluftsområde. Det er allerede i dag en tilrettelagt kyststi, og det er naturlig å tenke at dette turtilbudet forsterkes når området gjøres tilgjengelig på en ny måte i forhold til i dag.

Selve plangrepet tar utgangspunkt i at hotellet ligger sentralt innenfor planområdet, og at atkomsten inn til området forholder seg til dette. Som besøkende til både hotell, friluftsområde, bobilparkering eller varelevering, må det planlegges for en oversiktlig situasjon. Ved å plassere bobilparkeringen

lengst mot vest, vil dette være en gunstig plassering i forhold til solgang for planområdet. På østsiden av hotellet, planlegges det for varelevering / logistikk for hotellet.

Atkomst til planområdet vil hovedsakelig skje med motoriserte kjøretøy, men også sykkel / elsykkel kan få en viktig rolle i trafikkbilde. Det er positivt at det i dag er en eksisterende gang- og sykkelveg som kan benyttes når man besøker området. Det kan også bli en økt bruk av sykkel langs Atlanterhavsvegen i en framtidig situasjon.

Det er naturligvis tidlig å programmere uterommene, men foreløpige skisser viser ulike aktivitetstilbud på arealene som ikke benyttes til hotell, bobilparkering og hytter. Ved å tilby et aktivitetstilbud, vil området kunne bli en attraksjon også for de som ikke skal overnatte innenfor planområdet. Illustrasjonen under er idéskisse for hvordan uterom kan bli.



Figur 9. Idéskisse for mulig innhold innenfor planområdet. Innholdet er ikke avklart i prosjektet, men det vil jobbes videre med konseptet etter oppstartsmøtet er avholdt. Kilde: Voll arkitekter.

Det er naturlig at det legges til rette for en stedstilpasset grønnstruktur i forbindelse med planarbeidet. Selve planområdet omkranses av vegetasjon, og dette vil være naturlig å ivareta også i framtidig situasjon. I tillegg kan det tilrettelegges for vegetasjon mellom byggeområdet og fylkesvegen. Den videre planprosessen vil komme inn på dette.

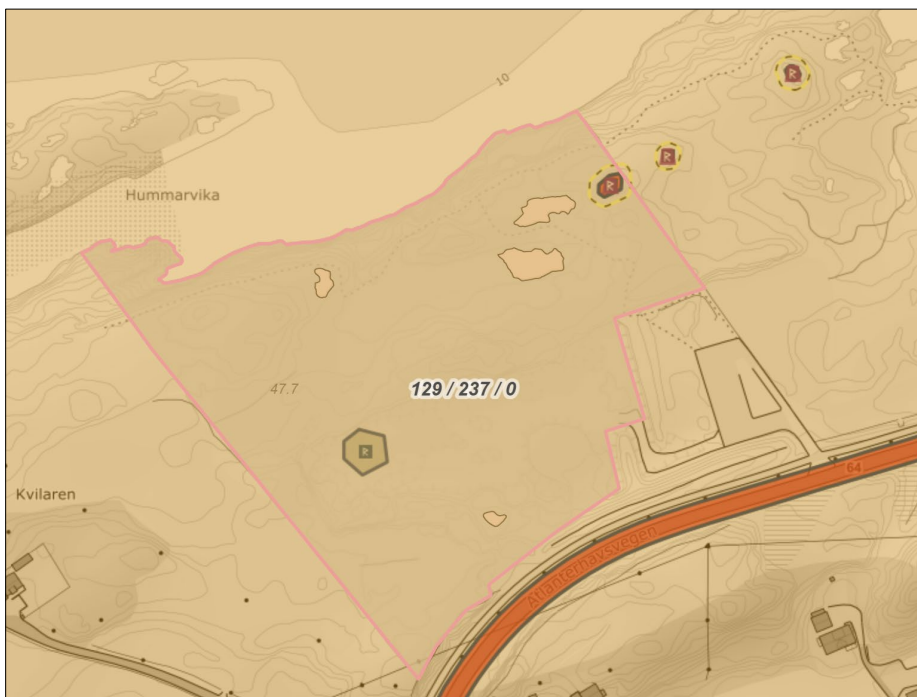
Det vil også jobbes med arkitektur og estetikk i den videre planprosessen. For en eksponert hotelltomt, er det viktig at fasadematerialer og volumoppbygging tilpasses den lokale kontekst. Vi vil komme nærmere tilbake til dette i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget.

Planområdet ligger i et område med kulturminner langt tilbake i tid. Det er gravrøysar fra bronse- og jernalder som er mest utbredt i området. Gravrøysene er i dag dekket over med ulike type vegetasjon.

Det er også noen kulturminner fra nyere tid, i form av tyske kanonstillinger fra 2. verdenskrig. Det forestående planarbeidet vil redegjøre nærmere for kulturminnene i området, slik at disse ikke blir forringet i framtida. Når det gjelder registrert kulturminne nær byggetomten, opplyses det i kulturminneregisteret:

«Røys nr 2 ligger på en høy knaus ca. 80-100m sør for nr. 1, lett kjennelig slik den raker opp i terrenget, og overvokst med en del smårogn. Ca. 15-20m i SV ligger levningene av en tysk stilling, og ytterligere 75 skritt sørvest for denne ytterligere en slik stilling. (begge muligens bygget over gravrøysar, Røysen er tilnærmet rund, med et tverrmål på ca. 8m. Mye bruddstein synlig, endel stein tatt ut i sør».

Vi vil undersøke nærmere om dette er et reelt kulturminne eller om det er manglende oppdatering i kulturminneregisteret, da området framstår som relativt utgravd i denne delen av planområdet. Ny arealbruk vil planlegges for å ivareta eksisterende kulturminner, og vil vektlegges i det videre planarbeidet.



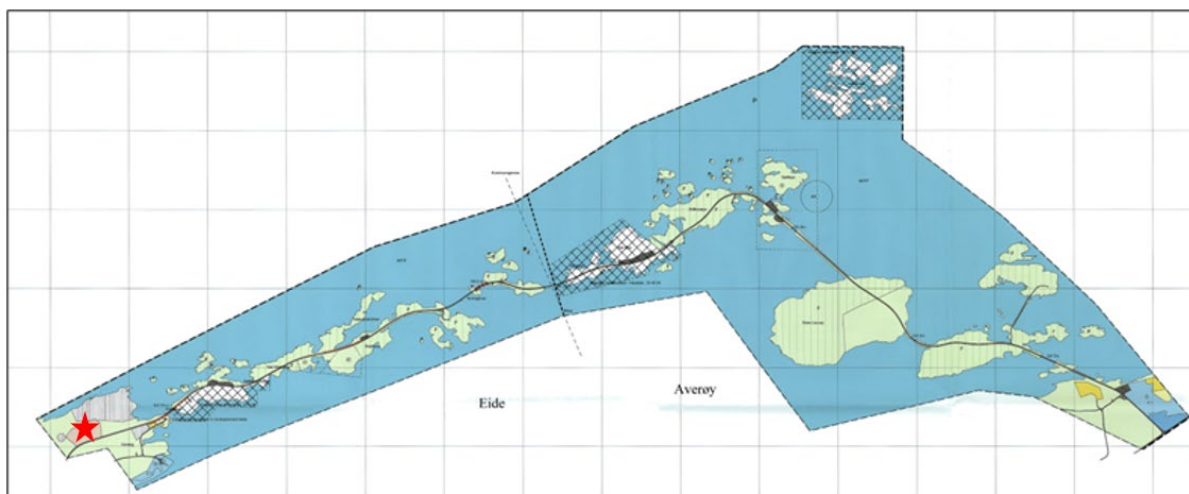
Figur 10. Kartutsnitt med oversikt over kulturminner i området.

Av naturverdier i området er det i Artsdatabanken registrert ulike fuglearter. Tjeld (NT) er observert og har status som nær truet. I tillegg er tyvjo, ærfugl, fiskemåke, grønnefink og gulspurv registrert som sårbare arter i tilknytning til planområdet.

Det samme området som fuglene benytter, har stor rekreasjonsverdi som tursti og friluftsområde.

f) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Overordnet plan for området er KDP Atlantehavsvegen fra 2005. Som det også framgår av pkt. a) over, er det aktuelle området avsatt til «næringsbygg og allmenntilgjengelig formål».



Figur 11. Gjeldende KDP for Atlanterhavsvegen. Da planen omhandlet areal i både tidl. Eide- og Averøy kommune, ble planen behandlet og godkjent i begge kommunene.

Området på Vevang har en del fornminner som er automatisk fredet iht. kulturminneloven, og det er en egen sikringszone for å unngå at det gjennomføres skadelige inngrep. Dette er viktig å ivareta i planarbeidet, f.eks. med eget bestemmelsesområde eller hensynssone. Den aktuelle byggetomten er derimot allerede utgravd, og potensialet rundt evt. fornminner her er naturligvis minimale. Sånn sett er beliggenheten å anse som optimal for et nytt hotell. Byggegrenser vil også forholde seg til det omkransende terrenget, som stiger opp både mot vest og nord.

Tilgrensende arealer til det avsatte næringsområdet er avsatt til LNFR. Planforslaget vil ivareta dette med en reguleringsstatus som sikrer disse interessene juridisk. Det er i dette området at kyststien er tilrettelagt med en rekke biter av en hvit søylelignende form som bukker seg rundt i landskapet. Marmorskulpturen er laget av kunstneren Jan Freuchen og har navnet Columna Transatlantica (den transatlantiske søylen). Skulpturen kan gi assosiasjoner til veltede greske søyler eller kanskje Midgardsormen.

Av overordnede planer er det et pågående arbeid med kommuneplanens arealdel (KPA) for Hustadvika kommune. Det er foreløpig fastsatt et planprogram, også forventes selve arealplanen å komme på høring etter hvert. Planinitiativet inneholder derimot ingen forhold som forventes å være i motstrid med ny KPA. Det opplyses fra Hustadvika kommune at KPA ikke vil ta for seg Atlanterhavsvegen.

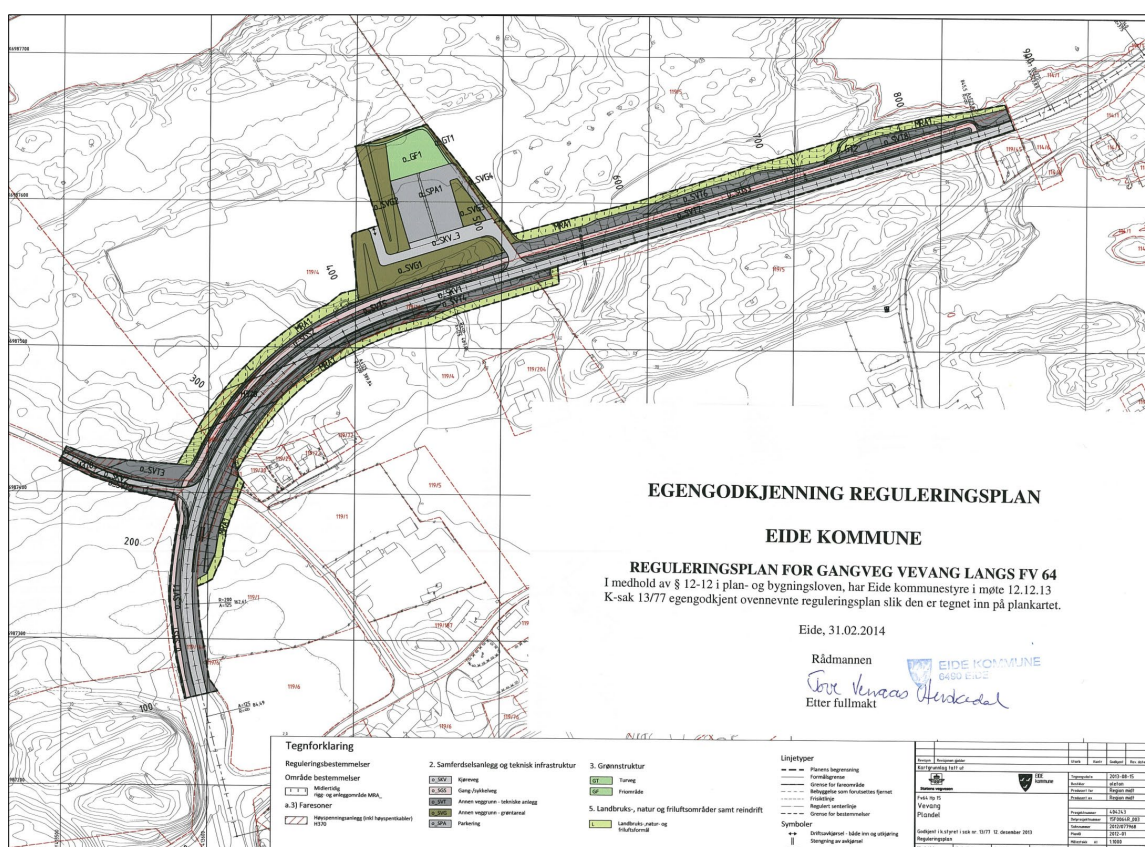
Gjeldende regulering for området

Deler av planområdet er regulert gjennom en plan for Eide kommune fra 2013. Denne planen viser et tilrettelagt parkeringsareal, grøntareal og friområde. Disse arealene omhandler gnr.129/bnr.164 som i dag eies av Møre og Romsdal fylkeskommune. De aktuelle arealene er opparbeidet på tilnærmet samme måte som i reguleringsplanen. De tilgrensende samferdselsanlegget med bl.a. gang- og sykkelveg er også opparbeidet iht. den gjeldende reguleringsplanen.

I framtidig situasjon er det naturlig å ivareta mest mulig av samferdselsarealene, men med tanke på økt bruk av området og trafiksikkerhet bør behovet for eget venstresvingefelt vurderes. For øvrig foreslås det å bevare gang- og sykkelveg langs fylkesvegen.

Parkeringsarealet som i dag benyttes av bobil og andre besøkende, vil få en endret arealbruk. Derimot vil det framtidige plankartet ivareta både parkering og grøntareal, når steinbruddet opparbeides med en helhetlig arealbruk.

Deler av den gjeldende reguleringsplanen vil oppheves, mens selve byggetomta vil få endret arealbruk. Den forestående planprosessen vil avklare hvordan arealbruken blir.



Figur 12. Gjeldende regulering «Gangveg Vevang langs fv 64 fra Gjengstøa mot Vevangstraumen».

g) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planområdet benyttes i dag som bobilparkering og for besøkende som vil benytte den tilrettelagte kyststien i området.

Den største endringen vil derfor bli at det gamle steinbruddet får en ny og nyttig bruk, ved at det tilrettelegges for næringsvirksomhet på Vevang. Den eksisterende bobilparkeringen vil også påvirkes som følge av planforslaget, og det er naturlig å vurdere hvordan det kan tilrettelegges for bobilturismen på en bedre måte enn i dag. Tatt i betraktning at Atlanterhavsvegen er en viktig attraksjon for nasjonale turistveger, må det sies at tilbudet for bobil er relativt mangelfullt. Vi tenker i den forbindelse å innlede en dialog med nettopp nasjonal turistvegprosjektet, for å komme fram til en løsning for hvordan dette kan tilrettelegges på en bedre måte i framtida. Det foreslås å initiere et eget møte om dette etter oppstartsmøte.

De trafikale forholdene på Vevang, og spesielt ved avkjørselen fra Fv64 til hotelltomta, vil påvirkes. I tillegg trafiksikkerhet og kjørehastighet, er det naturlig å vurdere et eget venstresvingefelt når man kommer fra vest. Dette vil være forebyggende mot evt. trafikkfarlige kryssinger, og bidra til en mer oversiktlig atkomstssituasjon.

Samfunnsutviklingen i kommunen, og Vevang spesielt, vil påvirkes positivt som følge av et nytt hotell. I tillegg til selve bygge- og anleggsperioden, vil hotellet gi ringvirkninger for lokalsamfunnet. Dette kan igjen føre til økt bolyst på Vevang, men også at det utvikles et sterkere næringsliv tilknyttet friluftsopplevelser mm.

Natur- og miljøinteressene i tilknytning til et sårbart landskapsområde må også ivaretas, og her er økt bruk av kyststien det viktigste hensynet i tilknytning til planarbeidet. Det er spesielt fuglelivet som vil berøres når det blir økt bruk av området. Samtidig vil arealbruken for arealene mellom sjøen og byggetomten (steinbruddet) forbli uendret. I forbindelse med planarbeidet, kan det vurderes nærmere hvordan hensynet til fuglelivet kan ivaretas på best mulig måte, f.eks. med økt bruk av vegetasjon.

Forholdet til Atlanterhavsvegen som Nasjonal turistveg vil berøres når det etableres et nytt hotell på Vevang. Et hotell vil bli et nytt element i området, som må tilpasse seg sine omgivelser og kulturmiljø på en god måte. Samtidig er det viktig at et nytt hotell også representerer noe nytt. Den forestående planprosessen vil involvere nasjonal turistvegprosjektet, slik at det nye også kan utformes på en måte som forholder seg til turistvegen. Det er også viktig å minne om at turistvegprosjektet ønsker å styrke bosetting og næringsliv i distriktene, forsterke særpreget av opplevelser som norsk natur har å tilby gjennom bilvinduet og spennende stoppesteder. Langs veien bør det være mulighet for aktivitet og attraksjoner som øker opplevelsen, samtidig som servicetilbudet i turistvegområdet skal ha et mangfold og god kvalitet. Det er derfor viktig å finne den gode balansegangen mellom ivaretagelsen av kulturmiljø, landskapskvaliteter, visuelle endringer av landskapet, og nytt næringsliv. Dette vil bli et sentralt tema i den forestående planprosessen.

Når det gjelder regional delplan for kulturminner og kulturmiljø, som sier at «*yttersida / nord for veien er viktig å halde utan inngrep*», minner vi om at KDP for Atlanterhavsvegen har avsatt det aktuelle området til *næringsbygg og allmennyttige formål*. I tillegg er utgangspunktet for planinitiativet at det er et stort sår i landskapet etter at Atlanterhavsvegen bli utbygd. Det synes derfor å ha vært en bevisst tanke bak å avsette arealet til utbyggingsformål, samtidig som Atlanterhavsvegen kunne realiseres. Den forestående planprosessen vil forene de ulike interessene som blir berørt av tiltaket, slik at både næringsliv, kulturmiljø, det visuelle landskapet mm. ivaretas på en god og tilfredsstillende måte.

- h) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
Det vil utarbeides en egen ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet, som vil vurdere de fagområdene hvor samfunnssikkerheten kan bli satt på prøve.

I en innledende fase er det grunn til å fremheve følgende tema:

- Trafiksikkerhet
- Sikkerhet i forhold til høyde på ny bebyggelse, i et område som i perioder er værhardt
- Ivaretagelse av naturinteressene

- i) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
Det legges opp til varsling av alle offentlige sektormyndigheter i forbindelse med igangsetting av planarbeidet. I tillegg varsles det iht. kommunens varslingsliste, som avklares i samråd med Hustadvika kommune i forbindelse med oppstartsmøtet.

Naboer vil tilskrives i forbindelse med kunngjøring av oppstart.

- j) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Vi foreslår at oppstart av planarbeid varsles bredt. I tillegg til lokalsamfunnet på Vevang som vil varsles gjennom egen annonse i Tidens krav / Romsdals Budstikke, vil naboer tilskrives gjennom eget varslingsbrev. Sektormyndigheter med innsigelsesrett vil også tilskrives, slik at myndigheter som Statsforvalteren, fylkeskommunen, Kystverket, Statens vegvesen, Direktoratet for sikkerhet og beredskap, Riksantikvaren m.fl., får tidlig varsel om planene. Kommunale interesser vil også tilskrives i forbindelse med kunngjøring, slik at kommunaltekniske anlegg, eierforhold, næringsinteresser, antikvariske hensyn, natur og miljø mm., får informasjon om planarbeidet.

Dersom det vurderes som nødvendig utover vanlige varslingsrutiner, tas det initiativ til et informasjonsmøte om planprosessen i forbindelse med offentlig ettersyn.

- k) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Planforslaget vurderes å være i samsvar med overordnet plan (KDP for Atlanterhavsvegen 2005).

Innholdet i planforslaget vurderes ikke å falle inn under kriteriene som er nevnt i Forskrift om konsekvensutredning, vedlegg 1. Hvis det var aktuelt med næringsbebyggelse med bruksareal > 15.000m², ville det vært krav om en egen konsekvensutredning. Det er derimot ikke aktuelt med et så stort hotell.

Når det gjelder KU-forskriften, vedlegg 2, er kategori 12 «Turisme og fritid» punkt c) et aktuelt vurderingstema, «*feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging*».

Vi vurderer i denne sammenheng at planinitiativet ikke inneholder et hotellkompleks, men snarere et mer ordinært hotell. I tillegg er det aktuelle planområdet å anse som avklart gjennom overordnet plan, da detaljreguleringsplanen vil være innenfor formålet «næringsbygg, allmennyttig formål», slik plan- og bygningsloven var innrettet på vedtaks punktet i 2005.

Trondheim, 06.06.2024, rev. 24.06.2024