

Oppdragsgiver
Arctic Landscape Hotels Finnmark Alps AS

Rapporttype
Planbestemmelser

Dato
2022-09-15



DETALJREGULERING

YSTNES

LANDSKAPSHOTELL



Planident:	5432_20200001
Arkivsak:	
Vedtaksdato:	
Dato for sluttbehandling	

1. PLANENS INTENSJON

Planens intensjon er å tilrettelegge for etablering av landskapshotell med tilhørende infrastruktur.

2. GENERELLE BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

- a) Det skal være etablert adkomst og parkeringsplasser i BH før det kan gis brukstillatelse for bygg i dette området.

2.1.1 Havnivåstigning og stormflo

- a) Bygg- og anleggstiltak for beboelse og opphold skal oppføres med laveste gulvnivå på minimum kotehøyde 3,9 meter.

2.1.2 Universell utforming

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivare tatt i bygg og for uteområder.

2.2 Byggeskikk og estetisk utforming

- a) Materialer av god kvalitet skal legges til grunn både for bygg og utomhusanlegg. Material- og fargebruk skal harmonere med tiltakets funksjon.
- b) Tiltak skal utformes slik at de bidrar positivt til sitt nærmiljø.
- c) Bebyggelse og anlegg skal utformes av arkitektfaglig kompetanse.

2.3 Terreng og vegetasjon

- a) Det skal benyttes maskiner og metoder i anleggs- og driftsfase slik at tiltaket gjør minst mulig inngrep og skade på terreng, vegetasjon og naturtyper.
- b) Stedlig terreng og vegetasjon, herunder bunndekke, skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.
- c) Ved revegetering og istandsetting av arealer etter inngrep må det ikke innføres fremmede arter, og i størst mulig grad benyttes naturlig revegetering. Tilsåing må skje med frø fra gras som er stedstilpasset og ikke innehar fremmede sorter.

3. AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Hotell/overnatting – BH

- a) Området tillates benyttet til hotellformål med tilhørende bygninger, utenomhusanlegg og teknisk infrastruktur. Som utenomhusanlegg regnes også mindre bygg som badstue, gapahuk og leskur. Som teknisk infrastruktur regnes VA-, elkraft- og andre kommunikasjonsanlegg, snødeponier, adkomstpartier, interne vegger og stier, belysning, skilting og lignende.
- b) Det tillates inntil to hotell-/overnattingsbygg og inntil 4 mindre bygg (badstue, gapahuk, leskur og liknende) på området.
- c) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 60% BYA.
- d) Gesimshøyde for hotell-/overnattingsbygg skal ikke overstige kote +13.
- e) Mønehøyde for hotell-/overnattingsbygg skal ikke overstige kote +15.
- f) Mindre bygg kan være inntil 30 m² og 3 m høye, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- g) Tillatt takform er saltak eller flatt tak. For saltak skal takvinkel ikke overstige 25 grader. Flatt tak tillates med nødvendig fall for avrenning.
- h) Det tillates etablert parkering for hotellanlegget på området. To parkeringsplasser for forflytningshemmede skal etableres og skiltes. Det tillates etablert ladepunkt for el-bil på parkeringen.
- i) Det tillates etablert sykkelparkering på området.
- j) Der byggegrense ikke er angitt i plankartet, følger byggegrensen formålsgrensen. Dette gjelder også for byggegrense mot sjø.
- k) Det skal etableres sikringstiltak rundt krigsminnet H570_1 for å forhindre at noen skader seg på gjenværende strukturer.

3.1.2 Kombinert bebyggelse og anlegg – BKB

- a) Området tillates benyttet til bolig- og næringsbebyggelse med tilhørende anlegg, parkering og uteoppholdsarealer. Som næringsbebyggelse regnes lager og lignende i tilknytning til område BH.
- b) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 40% BYA.
- c) Mønehøyde skal ikke overstige 9 m, målt ift. planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- d) Tillatt takform er saltak. Takvinkel skal ikke overstige 45 grader.

3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

3.2.1 Veg – f_SV

- a) Området tillates benyttet til felles adkomst til eiendom 26/352.

3.2.2 Navigasjonsinstallasjon – SN

- a) Området tillates benyttet til vedlikehold og etablering av navigasjonsinstallasjoner for sjøtrafikken.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Friområde

- a) I området tillates det oppført mindre tiltak benyttet til allment friluftsliv, herunder parkbenker, bålplasser og lignende.

3.4 Hensynssoner

3.4.1 Frisiktsone – H140

- a) I H140 er det ikke tillatt å etablere tiltak som kan være til hinder for lyset fra fyrlykta.

3.4.2 Bevaring kulturmiljø – H570

Retningslinjer

I H570_1-2 bør det ikke settes i verk tiltak som er egnet til å skade eller skjemme kulturminnene.