

Avdeling OsHamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70
post@abo-ark.no**Avdeling Stord**Torqbakken 9
PB. 32, 5401 Stord
Tlf: 90 66 16 31
poststord@abo-ark.no

Til naboar og høyringsinstansar

Stord, 30.08.2024

**Melding om oppstart av planarbeid –
Detaljregulering for Stord Hotell II, gnr/bnr 39/525 mfl.
Stord kommune, Plan-ID 202401**

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-8 vert det med dette meldt oppstart av arbeid med detaljregulering for Stord hotell. Planarbeidet vert utført av ABO Plan & Arkitektur Stord AS på vegne av tiltakshavar Stord hotell AS. Ber at grunneigarar varslar vidare ev. andre rettighetshavare.

Hovudføremålet med planen er   detaljregulere areal for vidareutvikling av Stord hotell med tilhøyrande infrastruktur og grøntområde. Det vart halde oppstartsmøte 19.06.2024, der det var einigheit om   varsle oppstart av planarbeidet og at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing eller planprogram etter konsekvensforskrifta.

Det vert  g varsla at deler av planen vert regulert så detaljert at utbyggjar kan nytta seg av mogleik for ikkje ny nabovarsling i byggesak jf. pbl. § 12-10, 3. ledd. Dette kan vera aktuelt for parkeringsanlegg nord i planområdet, d  det er behov for   oppretthalde parkeringskapasitet sidan ny hotellfl y er planlagt der dagens parkeringsanlegg står.

Føremål med planarbeidet

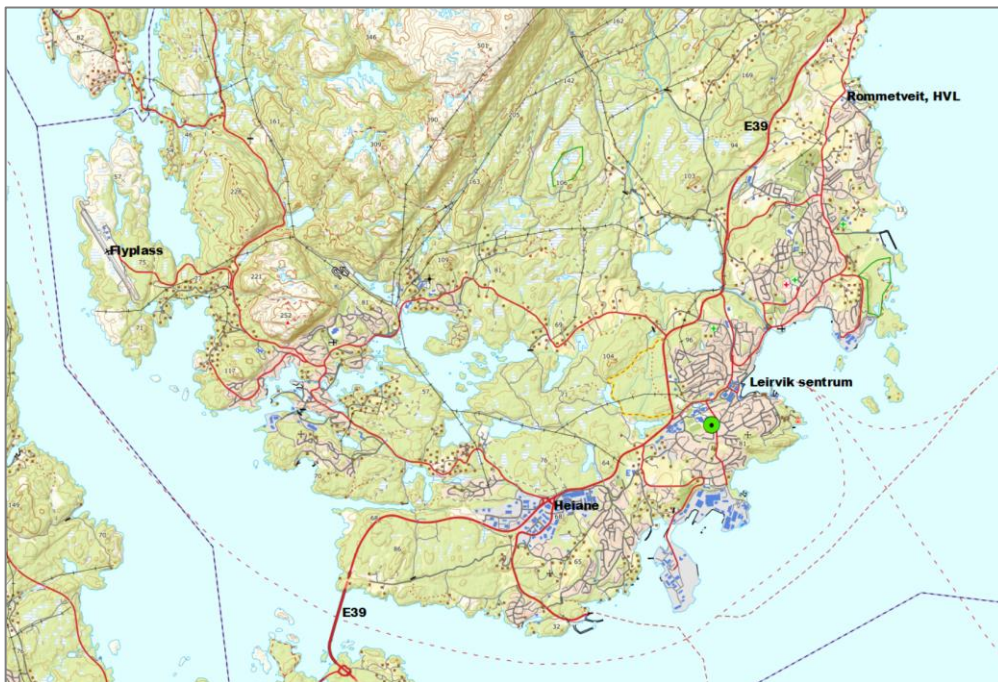
Stord Hotell har lang historie og vart opna i 1971. Hotellet har sidan d  vore i stadig utvikling og bygd ut i fleire trinn. Siste store oppgraderinga var i 2010 med eit nytt tilbygg som inneheld m.a. hotellrom og møterom. I dag har hotellet 172 rom av ulik storleik og standard, 8 fleksible konferanserom, eiga velv reavdeling med basseng og treningsrom, samt restaurant og bar.

Bakgrunn for planarbeidet er at hotellkapasiteten på Stord Hotell og elles i Stord og nabokommunane er sprengt m.a. grunna stort aktivitetsnivå i lokalt næringsliv. I tillegg til at det er avgrensa konferansefasilitetar i kommunen og regionen. Tiltakshavar ser at det er behov og grunnlag for   auke kapasitet og type fasilitetar som hotellet kan tilby. Godkjent reguleringsplan for hotellet gir ikkje plangrunnlag for større og nødvendig utvikling, og det er difor behov for   oppdatere og utvide reguleringsplanen. Hovudføremålet med ny plan er   legge til rette for   bygge fleire hotellrom, ny konferansesal, hotellhage/-park, parkeringsplassar, samt utvide dagens fasilitetar med større restaurant.

Lokalisering og planstatus

Planområdet ligg på Bjelland i Stord kommune. Området er sentralt lokalisert sør for Leirvik sentrum, og like ved Stord vgs./ugs., daglegvarebutikk og Vikahaugane idrettspark. Det er kort avstand til sentrum, kollektiv for buss og båt, samt turomr da Gullberg og Land sen. Tilkomstveg er via fylkesvegane Vikastemmo (fv 544),

samt Saghaugen og Kjøtteinsvegen (fv 5056). Det er etablert fortau/GS-veg langs alle disse vegane. Gjennom skogholtet vest for hotellet er det etablerte snarvegar/ stiar til Vikahaugane idrettspark.



Oversiktskart som viser lokalisering av planområdet markert med grønt punkt.

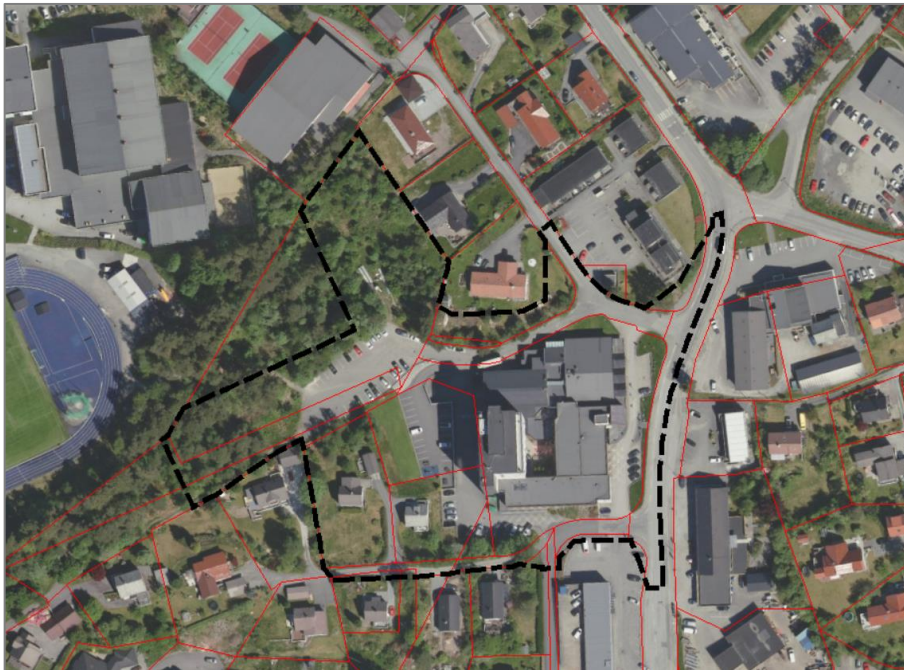
I kommuneplan 2010–2021 er store deler av planområdet synt med sone reguleringsplan skal framleis gjelda. Ein mindre del i sør er avsett til bustadføremål. Planområdet omfattar følgjande reguleringsplanar (sjå planinitiativet for fleire detaljar om planane):

- Heile reguleringsplan [R214-001, Stord hotell gnr. 39 bnr. 525 mfl.](#), vedteke i 2009. Reguleringsplanen vil verta oppheva som følgje av ny reguleringsplan. Gjeldande plan regulerer areal til Hotell, Hotell/parkering, Parkbelte, samt Samferdselsføremål.
- Deler av [R214-000, Vikahaugane](#), vedteke i 2003, for m.a. å kunne regulere tilkomst og parkeringsareal i ny plan. Deler av reguleringsplanen vil verta oppheva som følgje av ny reguleringsplan. Innanfor plangrensa er følgjande føremål: Bustad (B3), Park, Parkering, Gang og sykkelveg (SGS) og Kombinert føremål Kontor/forretning/offentleg verksemd (OFK3, treningsbane 40x60 med overbygg).
- Del av [R014-001, Legemyrvegen 1](#), vedteke i 2000, pga. behov for å regulere siktsoner. Deler av reguleringsplanen vil verta oppheva som følgje av ny reguleringsplan. Reguleringsplanen regulerer areal til bustad, bustad/kontor, samt fortau. Det er i dag etablert leilegheiter med parkering på bakkeplan, samt trafo like ved innkøyringa til hotellet i vest.
- Del av reguleringsplan R014C00 Leirvik del III, vedteken 07.03.1979 og 20090003 Almås Hotell, vedteken 16.09.2010. Areala er regulert til føremål køyreveg i desse planane. Om detaljplanlegginga viser det naudsynt å regulere desse areala i ny plan, vert del av plan R014C00 og 2009003 oppheva.

Avgrensing

Planområdet er om lag 20 dekar stort. Plangrensa er sett for å inkludere heile reguleringsplan for Stord Hotell vedteke 2009, samt utvida areal med utgangspunkt i eigedomsgrenser, bygd situasjon, og siktsoner. Areal knytt til planlagt hotell med intern veg/parkering er knytt til gnr. 39/525, 269, 268, 460, samt deler av 39/9, 255 og 275. I tillegg for m.a. å regulere veg og siktsoner er deler av gnr. 39/4, 34, 267, 290, 351, 386, 388, 419, 438, 640 (Fv), 641 (Kv) og 779 teke med i planområdet. Plangrensa er sett noko romsleg ved avkøyring til fylkesveg for å avklare siktforhold ila planprosessen. Veg inn til Legene er teke med i planområdet for å vurdere mogleik for å køyre rundt hotellet og ev. kopling av gang samband.

Etter oppmodning frå Stord kommune i oppstartsmøtet er plangrensa justert. Dette for å sikre tilstrekkeleg areal og tilpassingar for m.a. siktsoner, Vestland fylkeskommune sitt vegprosjekt ved planområdet, samt Stord IL sitt studie for idrettsparken Vikahaugane. Sjå referat frå oppstartsmøtet for detaljar. Plangrensa vil verta redusert til å berre omfatte areal som det er behov for å regulere som del av planarbeidet.



Illustrasjon planavgrensing med flyfoto. Sjå vedlagt plangrense for større versjon.

Saksdokument og merknadar

Oppstartsmelding, planinitiativ og referat frå oppstartsmøtet med kommunen finn de òg på kommunen sine nettsider/planregisteret, samt på ABO sin nettstad.

I samband med innspelsperioden vert det arrangert ope informasjonsmøte. Føremålet med møtet er å informere om arbeidet og få innspel til det vidare planarbeidet. Informasjonsmøtet vert arrangert **onsdag 11. september 2024 kl. 1700, Stord hotell møterom Troll A, 1. etg.**

Moglege merknadar og synspunkt til planarbeidet skal sendast skriftleg til:

ABO Plan & Arkitektur Stord AS, Postboks 32, 5401 Stord

Eller e-post: poststord@abo-ark.no / turid@abo-ark.no Innan høringsfristen: **30.09.2024 (4 vk.)**

Det er ikkje naudsynt å sende kopi av merknadar og innspel til kommunen - dette vil ABO Plan & Arkitektur Stord AS ivareta i samband med innsending av planframlegg.

Vidare arbeid

Etter at fristen for merknadar er gått ut vil ABO utarbeide eit planframlegg som inneheld planomtale, plankart og føresegner. Ferdig planforslag vil så verta sendt kommunen for handsaming. Etter 1. gongs politisk handsaming vert planframlegget sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn. Det vil også då vera moglegheit for å koma med merknadar til planframlegget før ny politisk handsaming av planforslaget.

Med vennleg helsing
ABO Plan & Arkitektur Stord AS
Turid Verdal