



# FORTIDSMINNEFORENINGEN

## Sunnmøre lokallag

Kibsgaard-Petersen AS,  
Grimmergata 2,  
6002 Ålesund

Ålesund 05.10.18

### **INNSPILL TIL OPPSTART AV ARBEIDET MED DETALJREGULERING BASECAMP HOTELL HELLESYLT.**

#### **Vedtak om oppstart av arbeid med detaljregulering**

Fortidsminneforeningen, Sunnmøre avdeling, registrerer at Stranda kommune har vedtatt oppstart av arbeid med detaljregulering Basecamp Hotell Hellesylt. Vedtak er fattet i Fast Utvalg for Plansaker den 23.08.18. Formålene med planarbeidet er:

1. Å legge til rette for bygging av et nytt hotell  
*Kommentar – se under*
2. Se på muligheten for å flytte dagens fergekai  
*Kommentar - Flytting av fergekai er ikke avgjørende for prosjektet men, gitt dagens trafiksituasjon over broa, virker dette fornuftig uavhengig av utbygging av hotelltomta. Plassering av ny fergekai og finansiering av denne er det andre instanser som må kommentere.*
3. Se på muligheten for å utnytte spillvarme fra et eventuelt hydrogenanlegg. *Kommentar - Innspill om hydrogenproduksjon er spennende men ikke knyttet til nybygg, siden overskuddsvarme kan brukes i alle typer bygg.*

#### **Tilrettelegging for bygging av et nytt hotell - oppstartsmøte**

Gjeldende reguleringsplan for Hellesylt sentrum er vedtatt i 2015 og er dermed ganske ny. Reguleringsplanen har vært gjennom en lang prosess med høringer og diskusjoner før den er blitt vedtatt, slik at det som står der er godt gjennomtenkt.

I reguleringsplanens bestemmelser er det krav om at Grand Hotell på Neset skal tas vare på og være et element i fremtidig hotelbygging. I tillegg står Grand Hotell på Fylkeskonservatorens liste over regionale og nasjonale kulturminner (regional interesse).

Arkitekt Kibsgaard-Petersens planinitiativ datert 05.07.18 forutsetter riving av både eksisterende hotell og meieribygging. Oppstartsmøte, som gir anledning til å gå gjennom rammene for planarbeidet, bl.a. begrensninger i eksisterende planer, ble holdt den 09.08.18. I referat fra oppstartsmøte nevnes ikke bevaring i det hele tatt. Vi finner det underlig at dette ikke skulle ha vært tema i møtet.

**Følgende står i bestemmelsene til eksisterende reguleringsplan:**

*”Grand Hotell” skal inngå i framtidig utbygging, og andre bygningar innan område HO2 skal plasserast og tilpassast slik at ” Grand Hotell” blir eit ”hovudelement” og slik at kringliggande bygningar vert plassert mot gangveg og køyreveg. Maks gesimshøgde skal då ikkje overstige Grand Hotell sine gesims- og mønehøgder. Viser elles til bestemmingane i § 15 om omsynssone”.*

Vi stiller oss uforstående til at tiltakshaver ikke har holdt seg til eksisterende reguleringsplan og fremmet et forslag til utvikling av tomta som er i tråd med denne. Man skal ha gode grunner for å gå imot en godkjent reguleringsplan, og slik begrunnelse burde ha fremkommet i planinitiativet.

**Bakgrunn for forslag om bevaring:**

Hellesylt sine glansdager begynte med cruiseturister og fjellturister sent på 1800-tallet. De kom til Hellesylt og dro med hest og vogn eller til fots opp Norangsdalen til Øye – eller omvendt. De kunne overnatte eller innta forfriskninger på et av de mange hotellene langs vegen. Nå er der kun 3 hotell igjen som er vitne til denne historien, Grand Hotell, Villa Norangdal og Union Hotell Øye. Disse bør ivaretas som en del av historien som skal formidles til besøkende og kommende slekter. Stranda kommunes egen Kulturminneplan for 2018 – 30 legger stor vekt på stedsidentitet, kulturminner og historie, dette er en del av kommunens identitet og inntektsgrunnlag.

På 60-tallet møtte mange av de gamle trehotellene sin skjebne pga forventning om bedre fasiliteter og nye krav til brannsikring. På det tidspunktet var riving en akseptert løsning. I 2018 har vi kommet videre; mange arkitekter og huseiere er mer bevisst på tidligere epokers bygninger, og verdien i disse både bruksmessig, estetisk og som identitetsskapende element. Der er færre av de gamle hotellene som gjenstår, der er bedre tekniske løsninger, bedre tilskuddsordninger, og tradisjon er blitt en salgsvare. Med riktig behandling av hus og hage kan Grand Hotell også bli en attraksjon og en merkevare for Hellesylt.

**Utfordringer med bevaring:**

Fortidsminneforeningen har vært på befaring i bygget. Første etasje er i god stand og har noen originale rom, spisesalen er spesielt fint, samt 2 verandarom i 2. etg. Ellers må det gjøres mye arbeid for å tilfredsstille krav til brannsikring, lyd- og varmeisolasjon, noe som er helt vanlig med restaureringsarbeid av denne typen, og ville ha vært kjent på tidspunktet da hotellet ble kjøpt. Taket er i god stand, der var ingen synlig tegn på (eller lukt av) råte, men der var setnings-skader i 2. Etg. og loft. Dette skyldes sannsynligvis tidligere fjerning av bærende konstruksjoner, noe som kan rettes på med god planlegging og bruk av dyktige restaureringshåndverkere.

Bygget egner seg ikke flytting av konstruksjonsmessige årsaker.

Dersom bygget skal bevares, vil Fortidsminneforeningen oppfordre til at reguleringsbestemmelser mykes opp en del, slik at utbygger i samarbeid med Fylkeskonservatoren kan finne løsninger for ombygging av den bakre delen av bygget for å gi en ryddigere utforming og mer hensiktsmessig planløsning. En åpen holdning fra både utbygger og vernemyndigheter kan gi gode resultater.

Ved behov for flere overnattingsrom enn hovedbygningen kan romme, kan disse bygges som anneks(er), mens det gamle hotellet kan brukes til restaurant, felles fasiliteter og noen særpregede ”historiske” overnattingsrom. Denne løsningen kan gi spennende muligheter til å kombinere moderne arkitektur av høy kvalitet med bevaring av det gamle. Dette alternativet bør utredes.

### **Utbyggers planer:**

Blant flere vedlegg til saken om oppstart av reguleringsarbeid er følgende:

1. Forstudiet (datert 28.06.18) presenterer tiltakshaverne og Basecamp-konseptet, der det vektlegges bærekraft, samfunnsansvar, miljøbevissthet, aktivitetstilbud og natur- og kulturbaserte opplevelser. **Absolutt alt dette** kan oppnås også dersom Grand Hotell bevares og tomten utvikles på en annen måte.
2. Dokument BCH Hellesylt (datert 28.06.18), som er en presentasjon av tiltenkt prosjekt. Konsept, tomteanalyse og arkitektur redegjøres for. Snøhetta er et meget anerkjent arkitektfirma. Deres forslag går ut på å rive eksisterende hotell og utnytte tomten med det maksimale antall hotellrom som reguleringsplanen legger opp til. De har tydeligvis lagt vekt på å oppnå "Wow"-effekten nevnt i forstudiet. Det foreslåtte bygget vil imidlertid bli veldig dominerende og overdimensjonert i fht resten av bygdas bebyggelse. Det nye bygget vil skape en visuell og fysisk barriere, i form av en "vegg", mellom neset og resten av bygda.

### **Geoturisme**

Geoturisme er i tiden. I følge National Geographic Society skal geoturisme «ivareta, forsterke og fremheve et steds lokale egenart – miljø, kultur, estetikk, kulturarv – og komme lokalsamfunnet til gode». Innovasjon Norge har forpliktet seg til å basere norsk reiselivsvirksomhet på geoturisme, og dette reflekteres i at Basecamp Hotell Hellesylt har fått tilskudd til utredning av konseptet. Likevel er kulturarv totalt fraværende fra konseptet.

Basecamp hotell er et konsept som er etablert flere steder i verden, ofte ut i villmarken, basert på å skape en illusjon av å være "near to nature". I motsetning til det som er foreslått på Hellesylt er andre Basecamp hotell (bortsett fra de amerikanske) småskala prosjekter som passer godt inn i landskapet. Bærekraftige natur- og kulturbaserte opplevelser kan bedre oppleves fra småskala utbygging heller enn fra store signalbygg. Et hotell med 75 gjesterom (som er ikke et krav, men et maksimum antall) vil ha stor innvirkning på infrastruktur og opplevelse av bygd og natur (er det tenkt bruk av snøskootere /helikopter?).

### **Økonomi**

Basecamp Hellesylt er et svært bygg som er antakelig kostnadsberegnet til flere hundre millioner. Restaurering av Grand Hotell og eventuell bygging av anneks vil også være dyr, men antakelig ikke dyrere enn det som er presentert i utbyggers planer. Det er viktig at eieren har betalingssevne og er villig til å satse i markedet. Slik sett er nåværende eier godt egnet til å ta et hotellprosjekt videre.

Et miljøregnskap med gjenbruk og oppgradering av eksisterende bygning isteden for nybygg i tre, stein og glass som skal utvinnes/produseres, bearbeides og transporteres til byggeplassen - og kanskje saneres en gang i fremtiden - vil mest sannsynlig gi et resultat i favør av bevaring. Et slik miljøregnskap bør være en del av utredningen.

### **Arbeidsplasser:**

Et hotell som er i drift hele året vil skape arbeid og aktivitet. Arbeidsplasser er uhyre viktig for små bygder som kjemper for å beholde skole, dagligvarebutikk osv. I dag fremstår hotellet som lite tiltalende, tomt og forsarvet, ikke noe "pluss" for Hellesylt. Disse momenter er antakelig grunnen til at det blir lite lokal motstand til planene om nybygg - alt kan virke bedre enn situasjonen man har i dag. Det er drift som er det vesentlige, ikke hvilken type bygg som står på tomten. På Øye er det faktisk det gamle hotellet som er trekkplasteret i seg selv, både for eventyrlystne turister som vil gå i fjellet og for andre som vil overnatte og spise i skjønne omgivelser. Slik kan det også bli på Hellesylt.

**Oppsummering:**

Arbeid med detaljregulering av "Basecamp Hotell Hellesylt" starter nå, og har flere formål som kan – men ikke nødvendigvis vil - ha sammenheng med hverandre. Ett av formålene er å legge til rette for bygging av et nytt hotell. Fortidsminneforeningen mener at hotelltomten på Neset kan utbygges på andre måter enn det som er fremlagt i dokumentet BCH Hellesylt. Grand Hotell kan bevares samtidig som de fleste ambisjonene i Forstudiet kan oppfylles. Planarbeidet bør redegjøre for dette. I tillegg bør det være et krav at planarbeidet utreder et miljøregnskap for et eventuelt nybygg. Og at størrelse på hotell vurderes i fht innvirkning på infrastruktur og naturopplevelser.

Fortidsminneforeningen ber om å bli informert om videre steg i prosjektet, inkludert eventuell søknad om byggetillatelse.

Med vennlig hilsen,

Styret,  
Fortidsminneforeningen, Sunnmøre lokallag