



Stad kommune

# Oppstartsmøte reguleringsplanarbeid

Detaljregulering for Selje hotell gbnr. 256/285, m.fl.



Stad kommune 2020

Arkivsak: 20/3789

Dato: 16.06.2020

## Innhald

<b>INNLEIING .....</b>	<b>2</b>
Revisjonar .....	2
<b>DEL I - OPPSTARTSMØTE – FØREBUING GJENNOMFØRING .....</b>	<b>3</b>
Føremål med møtet .....	3
Førebuing til møtet.....	3
Gjennomføring av møtet.....	4
<b>DEL II – NOTATMAL FOR OPPSTARTSMØTE .....</b>	<b>5</b>
1 Oppmøte.....	5
2 Saksnummer og plan-ID.....	5
3 Føremål med planarbeidet .....	5
4 Planstatus i området.....	8
5 Type plan som er tenkt utarbeidd.....	9
6 Tilhøvet til overordna plan .....	10
7 Krav om planprogram og konsekvensutgreiing .....	12
8 Viktige tema for denne planen .....	14
9 Andre tilhøve .....	15
10 Medverknad .....	17
11 Oppstart av planarbeid – tilråding frå kommunen .....	17
12 Krav til utkast til plan .....	17
13 Gebyr i plansaker .....	18
14 Stadfesting.....	18
<b>DEL III - VIKTIGE TEMA I PLANEN.....</b>	<b>19</b>
Generelt.....	19
Planområdet.....	20
Bygnad og bygnadsstruktur .....	20
Grønstruktur og landskap.....	21
Samferdsle .....	23
Born og unge .....	23
Verneverdige kulturminne.....	24
Risiko og sårbarheit .....	24
Nærmiljø .....	26
Helse.....	26
Sjø og vassdrag.....	27
Kommunaltekniske anlegg .....	27
Reguleringsføresegner .....	28
Kart .....	28
Prosess.....	29

## **INNLEIING**

Mal for oppstartsmøte var ein del av den reguleringsplanrettleiaren Sogn og Fjordane fylkeskommune utarbeidde i 2011 (verktykkasse vedlegg 1 og 2). I nettverkssamlingane vi har hatt dei sist åra med planleggarane i kommunane, har det kome fram behov for ein oppdatert versjon av denne malen, og Sogn og Fjordane fylkeskommune fekk oppdraget med det. Vi har i stor grad teke utgangspunkt i to eksisterande malar, ein frå Eid kommune og ein frå Bergen kommune. Eid kommune sin mal er særleg lagt til grunn for del I og II, medan Bergen kommune sin er utgangspunkt for del III.

Tanken er at denne malen skal vere eit utgangspunkt for den enkelte kommunen. Malen har vore sendt over til kommunane for kommentar, og den har også vorte testa i oppstartsmøte i Eid før vi ferdigstilte den.

Kvartdag, rutinar og behov er ulike frå kommune til kommune. Difor er det lagt opp til at den enkelte kommune tilpassar denne malen til sin kvartdag og sitt behov. Malen vert difor tilgjengeleg i PDF-versjon med Sogn og Fjordane fylkeskommune sin profil på framside og baksida, og som Word-fil som kan endrast på og gjevast kommunen sin profil.

Torbjørn Hasund, rådgjevar, Sogn og Fjordane fylkeskommune

Juni 2017

## **Revisjonar**

Dato	Revisjon av	Signatur
29.09.2017	kapittel 7 del II etter ny KU-forskrift FOR-2017-06-21-854	ATV
05.02.2018	del I avsnitt «Etter møtet»	ATV
09.06.20	Endra framside	ATV

## **DEL I - OPPSTARTSMØTE – FØREBUING GJENNOMFØRING**

### **Føremål med møtet**

Føremålet med oppstartsmøtet er at privat forslagsstillar skal få legge fram sine spørsmål til planarbeidet for kommunen i møte før formell oppstart av planarbeidet.

Planavdelinga kan gjennom møter og annan dialog presisere sine krav til planarbeidet med omsyn til framstilling og gje signal om krav til innhald i planframlegget. Dersom forslagsstillar held seg til krava som vert sett vil han i større grad unngå å få "mangellister" tilbake frå kommunen etter at planforslaget er sendt inn til handsaming.

For å oppnå ein tett dialog anbefaler vi at det vert gjennomført minst eit møte til undervegs i planarbeidet i tillegg til oppstartsmøtet for å avklare eventuelle spørsmål og uklarheiter.

### **Førebuing til møtet**

#### Forslagsstillar

Privat forslagsstillar må nytte fagkunnig plankonsulent i planprosessen. Fagkunnig plankonsulent skal ha kompetanse til å utarbeide reguleringsplan med tilhøyrande planomtale, plankart og føresegner i tråd med plan- og bygningslova kapittel 12. Denne kompetansen er viktig for å oppnå ein effektiv og god planprosess. Kommunikasjon mellom kommunen og privat forslagsstillar skal gå gjennom plankonsulenten.

Plankonsulenten tek kontakt med kommunen for å avtale oppstartsmøte og sender over informasjon om følgjande før møtet:

1. Bakgrunn og føremål (t.d. type bygg, byggehøgde, omfang og løysing for tilkomst).
2. Planavgrensing, visualisert i kart.
3. Om alle grunneigarane i planområdet er kjent med planane.
4. Om planforslaget vil følgje opp hovudtrekk og rammer i overordna planar som uteoppholdsareal, gang- og sykksamband, leikeplassar, overvatn, rekkjefølgjeføresegner og meir.
5. Særskilte moment dei vil kommunen skal gje opplysningar om eller svare på.

Plankonsulent førebur ein kort presentasjon av tiltaket, gjerne med utgangspunkt i strukturen i notatmalen.

#### Kommunen

Når kommunen har motteke opplysningane frå plankonsulenten skal oppstartsmøtet normalt bli arrangert seinast innan 3 veker. Kommunen skal sende notatmalen over til plankonsulenten slik at han kan førebu seg på den. Ved mindre endring av plan vert det avtalt nærmare kva informasjon som er naudsynt i forkant av møtet.

Kommunen bør på førehånd førebu seg godt ved å setje seg inn i kjent kunnskap om planområdet, slik at dei så langt som mogleg kan svare på spørsmål om planarbeidet. Kommunen bør på førehånd gå gjennom referatmalen og gjere seg opp ei mening om dei enkelte konkrete punkta som står der og kva krav ein vil setje til planarbeidet.

Når planavdelinga / dei som har ansvar for planarbeidet får inn førespurnad frå forslagsstillar må dei informere andre aktuelle kommunale etatar og eventuelt også andre aktuelle offentlige etatar om møtet, samt be om førebelse synspunkt som kan ha verdi for tiltakshavar i det vidare planarbeidet.

## Gjennomføring av møtet

### I møtet

Forslagsstiller skal møte saman med plankonsulent, jf. krav i plan- og bygningslova om at reguleringsplan skal utarbeidast av fagkunlige. Planavdelinga deltek med leiar og sakshandsamar. I tillegg møter etter behov representantar frå andre kommunale fagetatar. Møtet vert leia av kommunen, og dei har ansvar for at malen vert gjennomgått og at det ein diskuterer vert notert ned. Forslagsstiller informerer om sine planar. Del II «Notatmal for oppstartsmøte» og del III «Viktige tema i planen» vert gjennomgått.

Synspunkt og råd frå planavdelinga er førebelse og som utgangspunkt ikkje avklart politisk.

Planavdelinga skal på slutten av møtet oppsummere om føremålet med planarbeidet og oppstart vert anbefalt av administrasjonen.

### Etter møtet

Etter møtet vert notatet sendt til privat forslagsstiller ved plankonsulent for godkjenning. Notatet skal nyttast som grunnlag for eventuelt vidare arbeid med utforming av planen. Det kan kome nye krav i etterkant av oppstartsmøtet, t.d. som følgje av nye opplysningar i saka.

Det kan vere aktuelt med ein felles gjennomgang av planmaterialet før offentleg ettersyn. Eventuelle endringar av plan (plankart, føresegner, planomtale eller annan dokumentasjon) som følgje av offentleg ettersyn skal utførast og dekkjast av forslagsstiller. Ved mindre justeringar av plandokumenta kan det vere aktuelt at kommunen gjennomfører dette. Det vil vere opp til kommunen å vurdere kva som er mindre justeringar.

Politisk godkjenning av planen kan ikkje garanterast sjølv om planen vert utarbeidd i tråd med råd frå kommunen sin administrasjon.

## DEL II – NOTATMAL FOR OPPSTARTSMØTE

Om bruk av notatmalen: Alle boksar som berre inneholder informasjon, og ikkje skal fyllast ut, er sett i ein mørkare gråfarge.

### 1 Oppmøte

<b>Førehandskonferansen er basert på planinitiativ motteke av kommunen:</b>		16.06.2020
<b>Møtestad:</b>	Selje, Rådhuset	<b>Møtedato:</b> dd.mm.åååå
<b>Deltakarar frå forslagstillar:</b>		<b>Deltakarar frå kommunen:</b>
<b>Tiltakshavar:</b>	Selje Hotell Invest AS	
<b>Grunneigar:</b>	Selje Hotell Invest AS	Fagleiar plan, Gry Otneim Leikanger Planleggar Asbjørn Tverberg Fagleiar byggesak Roar Sætre
<b>Plankonsulent:</b>	Nordplan Prosjektleiar Øyvind Sødal Medarbeidar Siri Gausemel	
<b>Andre:</b>	Ola Flønes, HENT, prosjektutviklar. Gunnar Næss, arkitekt Link arkitektur. Liv Koller-Borg, styreleiar for Selje Hotell Invest AS. Olav Refvik, investor og styremedlem i Selje Hotell Invest AS. Oddvar Flølo, investor og styremedlem i Selje Hotell Invest AS. Bjarne Krakereid, investor og styremedlem i Selje Hotell Invest AS.  Dei to andre medlemmane i Selje Hotell Invest AS, Otto Vik og Arild Årvik, kunne ikkje møte.	

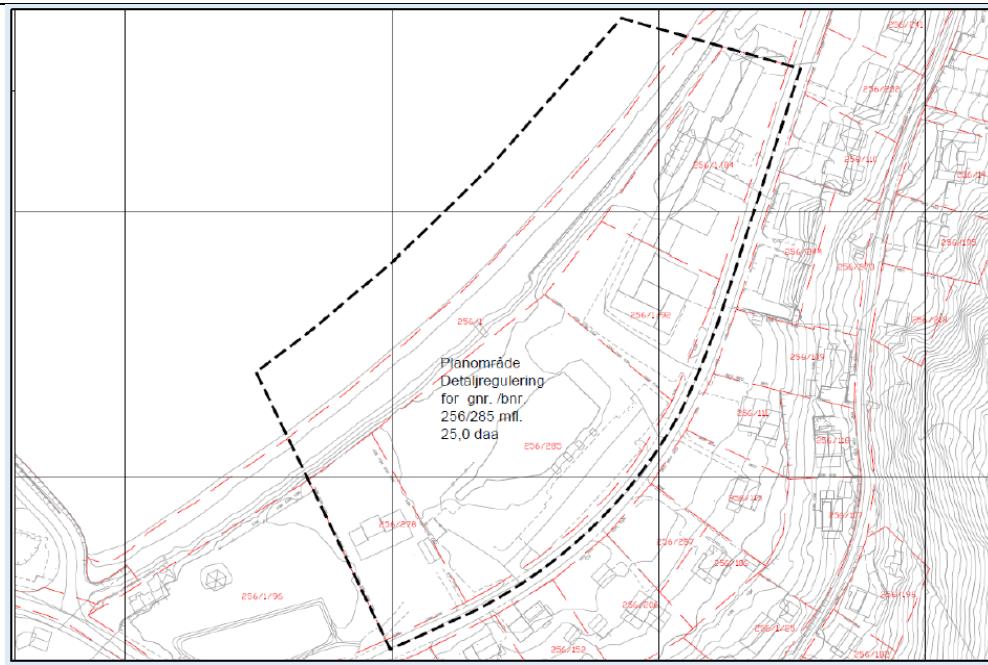
### 2 Saksnummer og plan-ID

<b>Arkivsaknr.:</b>	<20/3789>
<b>Plan-ID:</b>	Når forslagsstiller har varslet oppstart vert planen tildelt ein plan-ID som skal nyttast på alle plandokument. Ved mindre endring vert plan-ID frå gjeldande reguleringsplan nyttta.

### 3 Føremål med planarbeidet

**Forslagsstiller sitt føremål med planen/planendringa (bakgrunn og formål):**

Innspel frå kommunen:	
Forslagsstiller sitt forslag til <b>planavgrensing</b> :	<input type="checkbox"/> Ikke relevant



Kart som viser forslag til planavgrensing i planinitiativet.



Kart som viser eigedomsgrensene.

I oppstartsmøte 02.07.2020 vart det opplyst at grunneigar av gbnr. 256/278, Wanja Lien, ikkje ynskjer at hennar eigedom skal vere omfatta av planavgrensinga for detaljregulering for Selje hotell. Ny planavgrensing omfattar dermed;

Gbnr. 5256/285 – Selje Hotell Invest AS.

Gbnr. 256/1/92 \_ Opplysningsvesenets Fond (OVF), festetomt Stad kommune.

Gbnr. 256/1/84 – Opplysningsvesenets Fond (OVF), festetomt Kystsenteret Holding AS, SFI Eigedom AS.

Planavgrensing:

1. Planavgrensinga fylgjer eigedomsgrensene i planområdet.
2. Planavgrensinga fylgjer eigedomsgrensene i planområdet, med unntak mot sjø.

Der fylgjer plangrensa bakkemuren på nedsida av helsesenteret og vidare mot sør, slik det er naturleg å vidareføre muren langs skråninga mellom Seljesanden og areal for bebyggelse. Dette er fordi kommunen vil at heile Seljesanden skal vere ein del av detaljregulering for Selje sentrum.

Stad kommune vil vere i dialog om etablering av strandpromenade innanfor planområdet for Selje hotell. skal vere offentleg.

Vurdere om ein treng å legge inn eit midlertidig anleggsområde langs plangrensa på sanden.

Innspel frå kommunen: Detaljregulering for Selje Hotell, gbnr. 256/285, m.fl.

Forslagsstillar sitt forslag til **plannamn**:

Ikkje relevant

Detaljregulering for Gnr./Bnr. 256/285, m.fl.

Innspel frå kommunen: **Foreløpig namn**

#### 4 Planstatus i området

##### Arealbruk i planområdet er regulert av:

- Kommuneplanen sin arealdel
- Områderegulering (pbl § 12-2)
- Detaljregulering (pbl § 12-3)
- Reguleringsplan etter eldre plan- og bygningslov (pbl85 eller eldre)
- Utbyggingsplan etter eldre plan- og bygningslov (pbl85 eller eldre)

##### Tilhøvet til andre planar:

- Planen vil heilt /delvis **erstatte** følgjande planar:  Ikke relevant

##### Reguleringsplan for Skogen

- Planen vil heilt/delvis **grense til** følgjande planar:  Ikke relevant

##### Reguleringsplan for Selje sentrum

- Kommunen kjenner **ikkje** til anna planarbeid i området

- Kommunen kjenner til følgjande planarbeid i området:

Det er varsle oppstart av ny detaljreguleringsplan for Selje sentrum som skal erstatte reguleringsplan for Skogen og Selje sentrum inkl. alle endringar.

## 5 Type plan som er tenkt utarbeidd

### Reguleringsplan etter plan- og bygningslova:

- Områderegulering
- Detaljregulering

### Endring av:

- Områderegulering
- Detaljregulering
- Reguleringsplan etter eldre plan- og bygningslov
- Utbyggingsplan etter eldre plan- og bygningslov

### Mindre endring av:

	Plankartet	Føresegnerne
<input type="checkbox"/> Mindre endring av områderegulering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mindre endring av detaljregulering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan etter eldre plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Mindre endring av utbyggingsplan etter eldre plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ved endring av reguleringsplan gjeld same reglar som for utarbeiding av ny plan, jf. pbl. § 12-14. Ved endring av eldre planar må planen oppdaterast i tråd med ny planlov.

NB! Ved mindre endring vil berre delar av punkt 6 til 12 vere relevant. Ei mindre endring av reguleringsplan inneber ein enklare planprosess og ei lita justering av plankart og/eller føresegner.

## 6 Tilhøvet til overordna plan

<b>Samsvar med overordna plan:</b>			
Planformålet samsvarar delvis med overordna plan, detaljregulering for Skogen 05/80.	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
Innspel frå kommunen: Delar av planområdet er regulert til helsecenter. Selje hotell Invest AS er i dialog med Stad kommune om kjøp av det kommunale helsecenteret, som ligg mellom tomta til Selje hotell og Panedabygget. For denne delen av tomta må planformålet endrast.			
Utsnitt av plankart for Skogen.			
<p style="text-align: center;">§ 4</p> <p style="text-align: center;">AREAL TIL FORRETNING, KONTOR M.V.</p> <p>4.1. På desse områda kan det oppførast bygg med inntil 2 etasjer. Der det er lagt på gul skraffur kan andre høgda nyttast til bustader.</p>			

## § 5

### AREAL TIL OFFENTLEG FØREMÅL

- 5.1. Der ikkje noko anna går fram av plankartet, kan det oppførast bygninger med 2 etasjer på desse områda.

## § 2.

### AREAL TIL BUSTADER

- 2.1. Tomtene skal nyttast til einebustader.  
I særskilde høve kan bygningsrådet godkjenne oppføring  
av tomannsbustader.  
Plasseringa av bygningane er ikkje synt på planen, og  
skal godkjennast av bygningsrådet i kvart einskild høve.
- 2.2. Bustadane kan oppførast med inntil 1½ høgd over grunn-  
mur, eller ei største høgde på 6,5 m til gesims frå  
lågaste punkt på bakken ved grunnmur.
- 2.3. Bygningane bør ha sal- eller valmtak.
- 2.4. Garasje, bod og liknande bygg med mønehøgde inntil 3 m  
rekna frå høgaste punkt ved grunnmur, kan oppførast i  
nabogrense.
- 2.5. Grunnflata til bygningane, inklusive bygningar nemnde  
under pkt. 2.4., skal ikkje overstige 20% av netto-  
arealet til tomta. Utbyggingsgrad U = 0,20.
- 2.6. I tillegg til garasje skal det vere oppstillingsplass  
for ein bil for kvar bustadeining på tomta.

#### Byggehøgde og utnyttingsgrad må avklarast før oppstartsmøte.

Det har i forkant av oppstartsmøte 02.07.2020 vore ein del korrespondanse mellom Stad kommune, Nordplan og Selje Hotell Invest AS. I e-post datert 28.06.2020 har Liv Koller-Borg har opplyst følgjande om byggehøgde:

Så langt ser vi for oss eit hotell i tre etasjer med de fleste romma mot sjøsida og driftsmessige areal mot Kyrkjevegen. Mot sjøen vil det også bli restaurant, bar og bibliotek. Ei moglegheit for areal til Kjelda er teknisk hensyn til og mogleg også eit pilgrimssenter. Ein sal vi kaller St. Sunniva salen inngår også i prosjektet, den er tiltenkt variert bruk, som konserter og utstillingar. Sidan moglegheitsstudiet er i ei så tidleg fase er ikkje høgdebehovet endeleg fastlagt. Funksjonane i første etasje av hotellet har behov for god høgde for å gi plass til tekniske anlegg som ventilasjon og for å gi gode driftstekniske løysningar. Svømmehallen blir sannsynligvis høgare enn St. Sunniva salen, her vil Stad kommune gi forutsetningane, f.eks knytta til behov for seinare moglegheit for stupetårn, og høgda på det.

Vidare må planen ha fleksibilitet i fht. plassering av funksjonane og rom for (høgde) å skape det spesielle som må til for å skape den attraksjonen som må til for at prosjektet skal lykkast.

Som del av reguleringsarbeidet er det behov for å måle inn høgder. Vi trur så langt at det kan være riktig å legge FG plan 1 til cote 6,2, sidan cote 6,0 på det digitale kartet gjekk rett framfor det gamle hotellet og framfor bygget til Paneda.

*Uti frå det er den foreløpige analysa vår for høgdebehov sett til cote 22,5.*

Stad kommune tolkar dette som eit ønske om å føre opp bygning på tre etasje med tillat byggehøgde på totalt 16 meter frå gjennomsnittleg planert terreng på tomta.

I oppstartsmøte var byggehøgde og utnyttingsgrad eit sentralt tema.

Plankonsulenten frå Nordplan, Øyvind Sødal og investorgruppa, var klar på at mulighetsstudie for nytt hotell er i ei tidleg fase og at ein difor ikkje ynskjer å seie noko om dette i varsel om oppstart av planarbeidet.

Stad kommune meiner at opplysningar om utnyttingsgrad og byggehøgde i utgangspunktet er sentrale i eit oppstartsvarsel, men har forståing for at prosjektet framleis er i ei fase der det er vanskeleg å seie noko eksakt om. Kommunen gjer merksam på at det er viktig at planen legg opp til medverknad som sikrar opne prosessar der naboar og grunneigarar får høve til å kome med innspel i tidleg fase.

Dersom det er slik at ein planlegg for eit hotell med byggehøgde 16 meter over planert terreng, så er dette ei byggehøgde som skil seg vesentleg frå omkringliggende bebyggelse i området.

Stad kommune har forståing for at ein ynskjer høg utnyttingsgrad og moglegheiter for å bygge i høgda, for å sikre ei mest mogeleg arealeffektiv bygningsmasse -men meiner at byggehøgde må vurderast og fastsetjast i forhold til omkringliggende bygningsmasse.

Til samanlikning er det etablert to lågblokker, Selje Panorama, rett over vegen for helsesenteret. Bygget har flatt tak og er oppført i tre etasjer. I reguleringsplanen for Selje Panorama, Endring av av reg.plan 05/80 Skogen, er det for område BB1 (dei to lågblokkene som utgjer Selje Panorama) sett ei maksimal utnyttingsgrad på %-BYA= 70 %. Maksimalt tillatt mønehøgd er sett til k+ 18,0 m, dvs. 11 meter.

Ein ser det som rimeleg at detaljreguleringsplanen for Selje Hotell legg opp til byggehøgde som ikkje skil seg vesentleg frå desse bygga. Ola Flønes i HENT opplyste i møte at det skal gjennomførast scanning med drone i Skogavegen for å fastsetje høgdedata på planområdet og omkringliggende bygningar. Dette vil vere nyttig for prosessen med å fastsetje byggehøgde i planområdet.

Forslagsstillas behov for å skape ein attraksjon/noko spesielt kan ha verknad for ønskt utnyttingsgrad og byggehøgder. Dette, og omsynet til omliggjande bygningsmasse, samt konsept for hotell, bør skildrast spesielt i planens oppstartsvarsel.

Kommentar til framlagde skisser i oppstartsmøte 02.07.2020:

De brukar ulike omgrep om hotellrom; Suite, gjesterom og dobbeltrom. Ber om å få ei klargjering på kva som skil desse frå kvarandre. Det er særleg *suitene* som skal ha ein storleik på 45 m<sup>2</sup> til 100 m<sup>2</sup> som bør klargjerast bruken av. Desse har kjøkken og opnar for ein annan type opphold enn det ein vanlegvis forbinde med hotell.

Plan og forvaltning gjer merksam på at området skal regulerast til hotell og at det ikkje må planleggast for drift som stirr med reguleringsføremålet. Ein er særleg oppteken av å hindre at *suitene* vert delt frå og selt separat til private feriebustadar eller private heilårsbustadar.

Innhaldet i private detaljreguleringsplanforslag må følgje opp hovudtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og områderegulering. Ved vesentlege avvik gjeld krava i pbl. §§ 4-1 og 4-2 andre ledd. (jf. pbl. § 12-3)

## 7 Krav om planprogram og konsekvensutgreiing

### Avklaring av behov for planprogram og/eller konsekvensutgreiing:

<input checked="" type="checkbox"/>	Det må utførast ei nærmare vurdering av om planen vil få vesentlege verknadar for miljø og samfunn og dermed utløyser <b>krav om konsekvensutgreiing</b> , jf. pbl. § 4-2. Denne vurderinga skal utførast i tråd med konsekvensutgreiingsforskrifta kapittel 2.
<input checked="" type="checkbox"/>	Det må utførast ei nærmare vurdering av om planen vil få vesentlege verknadar for miljø og samfunn og dermed utløyser <b>krav om planprogram</b> , jf. pbl. § 4-1. <i>Denne vurderinga skal utførast i tråd med konsekvensutgreiingsforskrifta § 10.</i>
<input type="checkbox"/>	Planen utløyser <b>krav om planprogram</b> , jf. pbl. § 4-1.

<input type="checkbox"/>	Planen utløyser <b>krav om konsekvensutgreiing</b> , jf. pbl § 4-2 og KU-forskrifta kapittel 2.
<input type="checkbox"/>	Ikkje relevant, jf. punkt 6.
Innspel frå kommunen:	
Stad kommune støttar Nordplan si vurdering i planinitiativet kring KU spørsmålet.	

Krav til planprosess og innhold i reguleringsplanen vil bli påverka dersom det er krav om nærmere vurdering av om planen kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, krav om planprogram eller krav om konsekvensutgreiing.

Vurdering etter konsekvensutgreiingsforskrifta § 3:

Forslagsstillar har ansvaret for å utføre ei vurdering av om planen kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn. Kommunen har ansvar for å ta stilling til om planen kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, dette vert som regel avklart i etterkant av førehandskonferansen. Enten planen får vesentlege verknadar eller ikkje, skal dette grunngjenvast og gå fram av varsel om oppstart av planarbeidet. Forslagsstillar kan ikkje varsle oppstart før kommunen har teke stilling til dette spørsmålet. (Jf. konsekvensutgreiingsforskrifta § 4)

## 8 Viktige tema for denne planen

Temaliste er sett opp i **del III**.

I utgangspunktet skal alle tema vere med i planomtalen. Dette for å synleggjere kva tema som vert **sjekka ut** som ikkje relevante og kva tema som er relevante og dermed må følgjast opp vidare i plankart og føresegner. Tema som er relevant i samband med vurdering av risiko- og sårbarheit skal inngå i risiko- og sårbarheitsanalyse etter pbl § 4-3.

Det kan dukke opp andre problemstillingar. Ta kontakt for nærmere avklaring når slike problemstillingar dukkar opp – t.d. gjennom innspeil frå andre i planprosessen.

Forslagsstillar er gjort kjend med kva krav til kunnskapsgrunnlag og utgreiinger kommunen set for det vidare planarbeidet. Spesielle krav til kunnskapsgrunnlag og utgreiinger:

Forslagsstillar har fått følgjande råd til planarbeidet:

Avklare spørsmål knytt til arkeologi  
Gjennomføre grunnundersøkingar  
Gjennomføre miljøundersøking for å avklare om grunnen er ureina

I etterkant av møtet sender kommunen utfyllande informasjon til forslagsstillar om viktige tema for denne planen. T.d. link til fagsider om ulike tema.

## 9 Andre tilhøve

### Tilhøvet mellom plan og offentlege anlegg:

Tiltaket føreset utbygging / utbetring av det kommunaltekniske anlegget

Tiltaket utløyer krav om utbyggingsavtale

Ikke relevant

Innspel frå kommunen:

#### **Einingsleiar kommunalteknikk Hans Peter Eidseflot:**

Viktige moment for Komtek er;

- Avløpsløysing: det er ikkje ei framtidsretta løysing av hotellet skal vere kobla på Prestegardskloakken, dersom den ikkje har godkjend slamavskiljar. Kommunen orienterer om den pågåande avløpskartlegginga og status der.
- Vatn: her har vi dilemmaat vårt med behov for rask fornying av leidninga i Skogen-området. Vi må få avklart om traseen for vatn skal ned i fylkesvegen i staden for å gå i desse hagane. Hotellet må opplagt ha kapasitet til brannvatn og dimensjonering må gjerast ut frå det.

#### **Einingsleiar eigedom, Tore Nyhammer-Taklo:**

Parkering til reg. området må dekkast på planområdet

Tilkomst må sikrast også for større køyretøy, inkl. snuareal. Kvar er areal for parkeing av busser elles i sentrum?

Skiltplan for området bør etablerast til køyretøy og mjuke trafikantar

Areal for tilkomst til off -strand skal sikrast gjennom området

Turvegar langs strand og på området er viktige element i folkehelseperspektiv,

Tiltak i sjøen? Vil dette bli ønskt for hotellgjestar og drift av hotellet

Fjordvarme vekslarhus og leidningar. Dette må ligge i området og kan det samlokalisera med bassengkjellar? Regulere inn trase for sjøleidningar?

Helsesenteret – kvar skal dette ligge? Kommunehus, nytt bygg, anna ombygging i Selje

Bassenget er nemnt som offentleg – drift medfører krav om tilkomst for driftspersonell og parkering/tilkomst til tekniske anlegg.

Tilgrensande areal bør beskrivast, parkareal på begge sider(nord og sør), strand mot vest og offentleg veg i aust med fortau/G-S veg. Belysning av trafikksikkerhetshensyn.

#### **Stabsområde strategi og samordning prosjektleiar Torfinn Myklebust:**

Selje hotell invest AS ønskjer å kjøpe/overta helsesenteret. Kommunedirektøren er open for å gå i dialog om dette. Evt avhendig vil bli bestemt politisk i løpet av hausten.

Kommunedirektøren har konkludert om at et evt nytt helsesenter ikkje skal byggast ved hotellet. Vi vil i staden utarbeide planer for å få det inn i kommunehuset, med dei utfordringane det medfører.

Stad kommune har søkt etter interessentar for samarbeid i forhold til bygging av symjebasseng i Selje. Einaste aktuelle samarbeidspart som melde seg er Selje hotell invest AS. Vi samarbeider med S.H.I. og deira arkitekt og entreprenør om utarbeiding av planer. Det er ikkje inngått avtale om at bassenget skal byggast ved hotellet.

Samtidig arbeider kommunen med rom- og funksjonsprogram for basseng og fleir brukshall ilag. Det er kommunestyret som vil avgjere kvar bassenget skal byggast.

Sak om basseng og fleirbruks Hall skal fram for kommunestyret i oktober. Evt i september om vi får til det.

Mange faktorar kjem opp ved at den offentlege infrastrukturen treng oppgradering. Forslagsstillaar peiker på at det er viktig at kommunen kjem med ein realistisk plan for oppfølging, slik at naudsynte omsyn kan tas i planarbeidet.

**Tilhøvet mellom plan og eigedomsgrenser / kartgrunnlag:**

- Tiltaket utløyser krav om ny kartlegging i området
- Tiltaket utløyser krav om klarlegging av eigedomsgrenser
- Kart er av tilstrekkeleg kvalitet
- Eigedomsgrenser er av tilstrekkeleg kvalitet
- Ikkje relevant

Innspel frå kommunen:

**Fagleiar kart og oppmåling v/ Plan og forvaltning, Odd Harald Heggen:**

*Eigedomen gbnr. 256/285 har god kvalitet på eigedomsgrensene. Alle grenser er oppgitt med kvalitet 14 cm. Del fleste grensepunkta er terrengmålt med totalstasjon og eit punkt, hjørne mot Nordvest mot sanden, med GPS.*

*Vi ser ikkje at nokon frå vår avdeling treng å møte på planinitiativmøta.*

## 10 Medverknad

I etterkant av møtet sender kommunen utfyllande informasjon om viktige interessentar i plansaka til forslagsstillar. Døme på viktige interessentar er offentlege instansar, lokale instansar, kommunale instansar, grunneigarar, andre rettslege heimelshavarar, eventuelt naboar og andre.

Innspel frå kommunen:

Sogn og Fjordane Energi (SFE)  
Fylkesmannen i Vestland  
Vestland fylkeskommune  
NVE  
Statens vegvesen (trygg skuleveg)  
Grunneigar og naboar til planområdet

Stad kommune har nyleg varsla oppstart av detaljregulering for Selje sentrum. Det er tenkt at planprosessane for Selje sentrum og Selje hotell må samordnast, slik at ein kan sjå verkandar og behov ved oppføring av nytt hotell i ein større heilskap.

Stad kommune skal mellom anna ha møte med Fylkeskommunen i Vestland om arkeologi. Det er naturleg at vi følgjer opp eventuelle spørsmål knytt til arkeologi på planområdet for Selje hotell i dette møtet.

Etter fylkesreforma vart Vestland fylkeskommune som vegeigar for fylkesvegnettet, ansvarleg for både drift, vedlikehald, utbygging og planuttalar. Stad kommune skal ha eit møte om dei trafikkale forholda i Selje sentrum og meiner det er naturleg å involvere hotellplanane. Selje hotell må etablere tilstrekkeleg med parkeringsplassar innanfor planområdet for, men Stad kommune må i sentrumsplanen legge til rette for myke trafikantar, sjå til at det vert sett at parkeringsareal for turistbussar, sikra snuareal t.d ved kyrkja osv.

Det er viktig at Selje hotell Invest AS legg opp til brei medverkand i tidleg planfase. Stad kommune rår investorgruppa til å halde eit informasjonsmøte der naboane får innblikk i korleis hotelltomta er tenkt utnytta- Det er særleg bygningsvolum og byggehøgder som er viktig å seie noko om i tidleg fase.

## 11 Oppstart av planarbeid – tilråding frå kommunen

Kommunen tilrår oppstart av planarbeidet under føresetnadane som er nemnt i notatet. Kommunen har følgjande råd til det vidare planarbeidet:

Kommunen tilrår ikkje oppstart av planarbeidet. Grunnjeving frå kommunen:

## 12 Krav til utkast til plan

Kommunen vil sjekke om utkast til plan er av god nok kvalitet til å ta opp til vidare politisk handsaming. Det er ikkje kommunen si oppgåve å oppgradere eit for dårleg utkast til god nok kvalitet. Om den ikkje stettar krava til kvalitet vil tiltakshavar sin konsulent få attendemelding om å utbetre manglar i utkastet.

Krav til utkast til plan er å finne i kommunen sin kravspesifikasjon (utarbeidd med heimel i *forskrift om tidsfristar etter plan- og bygningslova*, § 1, del IV)

- Etter møtet sender kommunen forslagsstillar utfyllande informasjon om gjeldande kravspesifikasjon

### 13 Gebyr i plansaker

Forslagsstillar er gjort kjend med kommunale handsamingsgebyr, og med tidspunkt for fakturering. Kommunale handsamingsgebyr skal sendast til:

Gebyr- og betalingssatsar for Stad kommune 2020:

[https://stad.kommune.no/\\_f/p1/icac84551-8747-42b9-9d6d-74c3c73015c0/gebyr-og-betalingssatsar-2020-versjon-130220.pdf](https://stad.kommune.no/_f/p1/icac84551-8747-42b9-9d6d-74c3c73015c0/gebyr-og-betalingssatsar-2020-versjon-130220.pdf)

- I etterkant av møtet sender kommunen forslagsstillar utfyllande informasjon om gjeldande gebyrregulativ og gebyr i plansaker.

### 14 Stadfesting

Notatet frå førehandskonferansen skal hjelpe fagkyndig plankonsulent i å utarbeide eit planforslag i tråd med kommunen sine forventningar. Verken førehandskonferansen eller notatet gjev rettar ved vidare handsaming av plansaka.

## DEL III - VIKTIGE TEMA I PLANEN

Fagetatenes kommentarer til aktuelle fagtema

Med fokus på tema der fagetaten har konkrete krav eller anbefalinger, er skeptisk eller tema som krev utgreiingar eller avklaringar. Liten skrift i parentes er **døme** på tema / vurderingar som kan kommenterast nærmere i merknadskolonnen. Her kan kommunane også skrive inn kommentarar knytt til tema, t.d. lovkrav eller føresegner / retningsliner i kommunale planar og vedtekter som skal leggast til grunn

### Generelt

Generelle vurderingar (hovudinntrykk av planarbeidet)

Relevante fageiningar i Stad kommune har vurdert planinitiativet for Selje hotell, datert 10.06.2020. Hovudinntrykket er at Nordplan i innleiande fase har freista å belyse alle sider ved planarbeidet, men vi saknar informasjon om omfanget av nytt hotell. Kor mange rom og skal det vere tilrettelagt for konferansar osv.? Dette vil ha noko å seie for det totale parkeringsbehovet og utnyttingsgraden.

I telefon samtale med prosjektleiar Øyvind Sødal i Nordplan 24.06.2020, vart Stad kommune lovd utfyllande informasjon til planinitiativet. Denne informasjonen har Liv Koller-Borg sendt på e-post til kommunen 28.06.2020;

### Bakgrunn

*Ved å bygge eit nytt hotell i Selje vil vi skape eit attraktivt og unikt reisemål i ytre del av Stad kommune. Hotellet skal bli ein hjørnesten i lokalsamfunnet, og ei sentral brikke for å styrke utviklinga innan reiselivet i regionen.*

*Det vil dermed vere viktig å skape eit unikt hotell der fastbuande og besøkande kan møtast i tak med storlått natur, kultur og komplimenterande arkitektur. Hotellet skal bli ein open og levande heim der autentisk vertskap og omgivelsar byr på opplevelsar som både gir velvære og inspirasjon, kunnskap og stolheit. Hotellet skal altså bli ein stad der både kort- og langreiste gjestar ynskjer å bu og oppholde seg over lengre tid. Det er også viktig at hotellet blir ein stad der lokalbefolkinga og andre ynskjer å arbeide og som trekk til seg relevant kompetanse for drifta. For å skape eit betre og meir attraktivt produkt og styrke forankringa i lokalsamfunnet, ynskjer vi å komplimentere kjernefunksjonane til hotellet med viktige samfunnfunksjonar.*

*Samfunnfunksjonar som vi planlegg å kombinere med hotelldrifta er svømmehall, fysikalsk behandlingssenter, treningscenter og velværeavdeling. I tillegg vil vi også skape plass til eit fleksibelt kultur- og kunnskapssenteret, Kjelda og St Sunniva salen, som skal formidle lokal kunst og historie.*

*Vi vil med bygging og drift av dette hotellet vere med på å skape ein betre stad å bu, gjennom styrka aktivitetstilbod og verdiskaping i nært samarbeid med både offentlege og private aktørar, og håper dermed å styrke stadskvalitetane og bu- og besøkslysta i området.*

### Status

Når det gjeld status på prosjektet så har vi no sett i gong eit moglegheitsstudie, som framleis er i ei tidlege fase.

Så langt ser vi for oss eit hotell i **tre etasjer** med de fleste romma mot sjøsida og driftsmessige areal mot Kyrkjevegen. Mot sjøen vil det også bli restaurant, bar og bibliotek. Ei moglegheit for areal til **Kjelda** er teknisk hensyn til og mogleg også eit **pilegrimssenter**. Ein sal vi kaller

**St.Sunniva salen** inngår også i prosjektet, den er tiltenkt variert bruk, som konsertar og utstillingar.

Stad kommune har bedt oss om å vurdere om ein **svømmehall** kan integrerast i anlegget. Det er inkludert i moglegheitsstudiet, sammen med eit **fysikalsk behandlingssenter**, eit **treningscenter** og ei **velværeavdeling**. Desse funksjonane er så langt vist på tomta sin sørlege del, men plasseringa er ikkje endeleg beslutta.

*Sidan moglegheitsstudiet er i ei så tidleg fase er ikkje høgdebehovet endeleg fastlagt. Funksjonane i første etasje av hotellet har behov for god høgde for å gi plass til tekniske anlegg som ventilasjon og for å gi gode driftstekniske løysningar.*

**Svømmehallen** blir sannsynligvis høgare enn St. Sunniva salen, her vil Stad kommune gi forutsetningane, f.eks knytta til behov for seinare **moglegheit for stupetårn**, og høgda på det.

Vidare må planen ha fleksibilitet i fht. plassering av funksjonane og rom for (høgde) å skape det spesielle som må til for å skape den attraksjonen som må til for at prosjektet skal lykkast.

Som del av reguleringsarbeidet er det behov for å måle inn høgder. Vi trur så langt at det kan være riktig å legge **FG plan 1 til cote 6,2, sidan cote 6,0 på det digitale kartet gjekk rett framfor det gamle hotellet og framfor bygget til Paneda**.

Uti frå det er den foreløpige analysa vår for **høgdebehov sett til cote 22,5**.

Håper denne oversikta gir dykk litt meir bakgrunn før møtet på torsdag, 2. juli.

Det må ligge føre brannprosjektering og i analyse over uønska hendingar bør dette nemnast som tiltak. Forslagsstillar peiker på at komplett brannprosjektering tilhøyrar seinare fase, men at det i planens verknad for offentleg infrastruktur, spesielt for tilkomst og vassforsyning, vil vera relevant å trekke inn overordna behov og løysingar/krav/tiltak, slik at ein kan oppnå tilfredsstillande risiko i reguleringsplanens ROS-analyse.

Føremål (er areal og lokalisering eigna for føremålet?)

#### Planområdet

Generelle vurderingar (framtidig utvikling av området, infrastruktur, grønstruktur, senterområde, områderegulering)

Alternativ (tilkomst, føremål, bygnadsstruktur, lokalisering)

#### Plantema

I dei tre kollonnene under «Aktualitet» har vi sett opp ei stigande gradering frå 1-3 på dei ulike undertema, der 1 betyr «Ikkje aktuelt» 2 «Aktuelt» og 3 «Svært aktuelt».

Bygnad og bygnadsstruktur	Aktualitet			Merknad
	1	2	3	
Bygnad og byform	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Arkitektur, estetikk og kvalitet  (form, struktur, funksjon, uttrykk, tilhøvet til staden, landskapet og strøkskarakteren)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Det er ikkje utarbeidd formrettleiar for Selje, men Stad kommune meiner det er positivt om bygningsmassen kan representera historia til Selje og identiteten til staden.  Det er viktig at bygninga vert kopla til Seljesanden på ein måte som ikkje verkar privatiserande. Sikre at grøntarealet vert ivareteke.
Bygnadsstruktur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Utnyttingsgrad og byggehøgder  (gjeldande planar, presedens)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Om ein ønskjer detaljerte føresegner knytt til takvinkel, storleik, utsjänad, høgde og liknande bør desse ta høgde for framtidige endringar.
Fjernverknad  (plassering i terren, terrengeformasjonar)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bygningsmassen vil ha mykje å seie for opplevinga av staden Selje.
Lokalklima  (vind, sol, terrengedrag)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Energiløysingar  (fjernvarme, passivhus, plusshus, takform, beliggenheit)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fjordvarme?

Grønstruktur og landskap	Aktualitet			Merknad
	1	2	3	
Landbruk  (areal i drift, kjerneområde, potensial)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Biologisk mangfold (skal kommenterast i alle saker, jf naturmangfaldlova)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Grønstruktur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Friluftsliv  (dagens bruk, potensial, stiar, grøntkorridør)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landskap  (naturlandskap, hovuddrag, fjernverknad)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Terrengbehandling og massebalanse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Uteoppholdsareal  (felles, privat, mengde, areal, kvalitet, plassering i feltet)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Samferdsle	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Trafikk (Tryggleik, framkome, vegstandard, tilkomst, stigning, tilgjenge til kollektivtransport)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Parkering (behov, kommunal norm, kantparkering, soneparkering, kommunale parkeringskrav)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Parkeringskjellar?
Gang- og sykkeltrafikk  (skuleveg, snarvegar, tverrsnitt, sykkelparkering)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Born og unge	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Skule og barnehage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

(tiltakets verknad på kapasitet)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Born og unges interesser (barnetråkk, dagens bruk, potensial, erstatningsareal)  (NB! skal kommenterast i alle saker)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Verneverdig kulturminne	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Kulturminne  (enkeltobjekt, bygningar, anlegg, steingard, vegfar, teknisk, industrielt, automatisk freda)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Fylkeskommunen har i møte 12.06.2020 opplyst at det må utførast arkeologiske undersøkingar på Seljesanden, og at ein også vurderer å stille krav til arkeologiske undersøkingar på tomta for Selje hotell.  Det er gjort funn av svartjord som indikerer tidleg busetnad, truleg attende til bronsealderen. Det er ikkje gjort funn som stadfestar dette, men ein har ei formeining om at Seljesanden har vore ein marknadslass. Kommunen vil følgje opp dette med eit arbeidsmøte med Berit Gjerland m.fl.
Kulturmiljø  (der kulturminne inngår i ein større heilskap, bygningsmiljø)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kulturlandskap	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Risiko og sårbarheit	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Risiko og sårbarheit (særlege ROS-tema, sjå FK rettleiar for utarbeidning av reguleringsplan)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Forureining (luft, grunn, vann) (gjeldande forskrifter må leggjast til grunn)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Støy (sone, type, skjerming)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Geotekniske tilhøve (ras, skred, fundamentering)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Marin grense
Flaum (lavliggande område, elv /bekkefar)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Lokalklima	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Nærmiljø	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Nabotilhøve (sol, utsikt, innsyn)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Levekår (storleik på leilegheiter, bukvalitet, minimumsløysingar, avbøtande tiltak)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Tilføre nærmiljøet nye / betre kvalitetar (mangelfulle kvalitetar, grønstruktur, gang- og sykkeltilknyting, støyskjerming, trafikksikkerheit)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bygge- og anleggsperioden (støy, trafikksikkerheit, riggområde)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Helse	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Universell utforming (Stigning, tilpassa bueiningar)(krava i TEK17 og Norsk standard gjeld)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kriminalitetsførebyggande omsyn (potensielle gjerningsstader, lyssetjing, oversiktlege og inkluderande bumiljø,)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Folkehelse  (beskytte mot risikofaktorar og fremme faktorar som verkar positivt på helse og livskvalitet, motverke helseskilnader)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------

Sjø og vassdrag	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Vassdrag  (byggegrense, bekk / elv, nedslagsfelt)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sjø  (byggegrense)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Sjøfront  (offentleg tilgang, minimum byggehøgde)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Strandpromenade? Sikre tilgang til sjø for ålmenta.

Kommunaltekniske anlegg	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Vatn og avløp, overvasshandtering  (uttale frå VA-etaten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Renovasjon  (teknisk løysing, lokalisering)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kommunal overtaking tekniske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Reguleringsføresegner	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Rekkefølgekrav  (aktuelle, sannsynlege)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Samferdsel i kyrkjevegen, konkrete behov? Det vil kome ein del bussar inn til området og ein bør i sentrumsplanen sikre tilstrekkeleg areal for snuplassar og parkering for bussar i sentrum.  Avlaupsordning må vere på plass før ein kan gje brusløyve.
Utbyggingsavtalar  (pågående arbeid)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Kart	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Kartgrunnlag  (koter, eigedomsgrenser, bygnad)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eigedomstilhøve  (uklare grenser, eigartilhøve, kartforretning)  Eventuell naudsynt justering av eigedomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fagleiar kart og oppmåling; <i>Eigedomen gbnr. 256/285 har god kvalitet på eigedomsgrensene. Alle grenser er oppgitt med kvalitet 14 cm. Dei fleste grensepunkta er terrengmålt med totalstasjon og eit punkt, hjørne mot Nordvest mot sanden, med GPS.</i>
Planavgrensing  (tilgrensande planar, vegar, vegkryss, ubygde tomter, heile delområde)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Prosess	Aktuelt			Merknad
	1	2	3	
Behov for tiltak utover lovens minstekrav (høyringsinstansar, interessegrupper, infomøte eller annan medverknad)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Det er viktig at ein legg opp til medverknad med grunneigarar og naboar i tidleg planfase.
Undervegsmøte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Det må utarbeidast ein framdriftsplan for planprosessen. Detaljregulering for Selje sentrum er nyleg varsle og vi må koordinere desse planprosessane.
Parallel sakshandsaming  (jf. pbl §§ 1-7, 12-15 og 21-4)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Det er lagt opp til parallel handsaming av plan og byggesak jf.pbl. § 12-15.  Dersom kommunen og den private part finner det hensiktsmessig kan søknad om byggetillatelse behandles felles med privat forslag om reguleringsplan. I slike tilfeller gjelder reglene for reguleringsplaner om varsling, uttalelsesfrist, adressat for uttalelsene og saksbehandlingsfrister for begge vedtakene. Det er viktig at koordineringsmøte for dette vert planlagt slik at alle relevante partar kan delta. <u>Avgjørelsen av plansaken og byggesaken fattes i egne vedtak.</u>