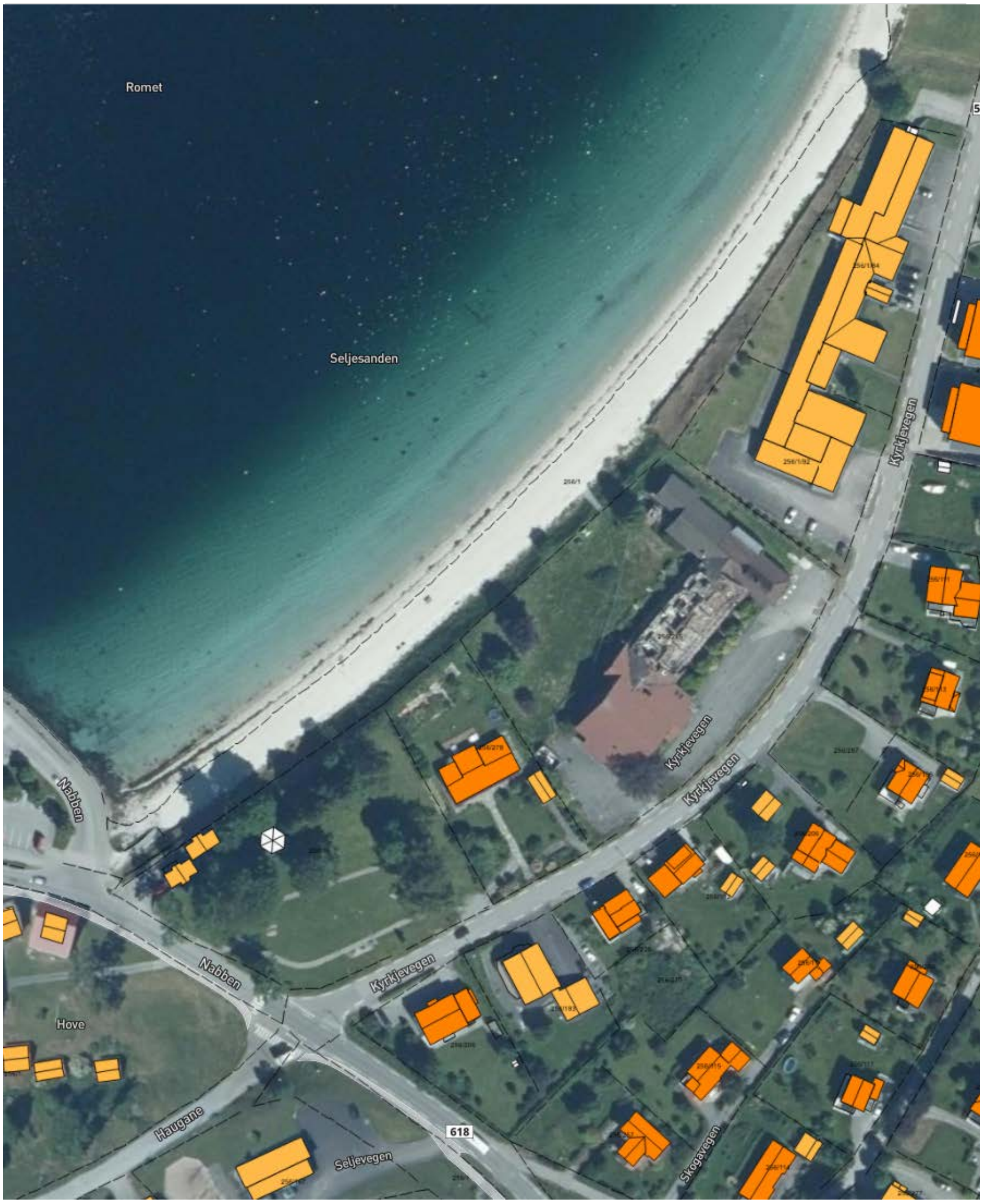
nordplan
arkitektur
konstruksjon
landskap

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

Oppdragsgjevar:	Selje hotell Invest AS
Rapport type:	Planinitiativ
Prosjektnr:	20097
Dato:	**10.06.2020**

Planinitiativ



1 Opplysningar til kommunen

Prosjektnr: **20097**	Oppstartsdato: **01.05.2020**
Kontaktinformasjon: Nordplan AS Pb 224 6771 Nordfjordeid Tlf: 57 88 55 00 www.nordplan.no	Kundeinformasjon: Selje Hotell Invest AS v/Liv Koller-Borg liv@koller-borg.com
Prosjektleiar: Øyvind Sødal	
Medarbeidarar: Siri Gausemel	Sign:

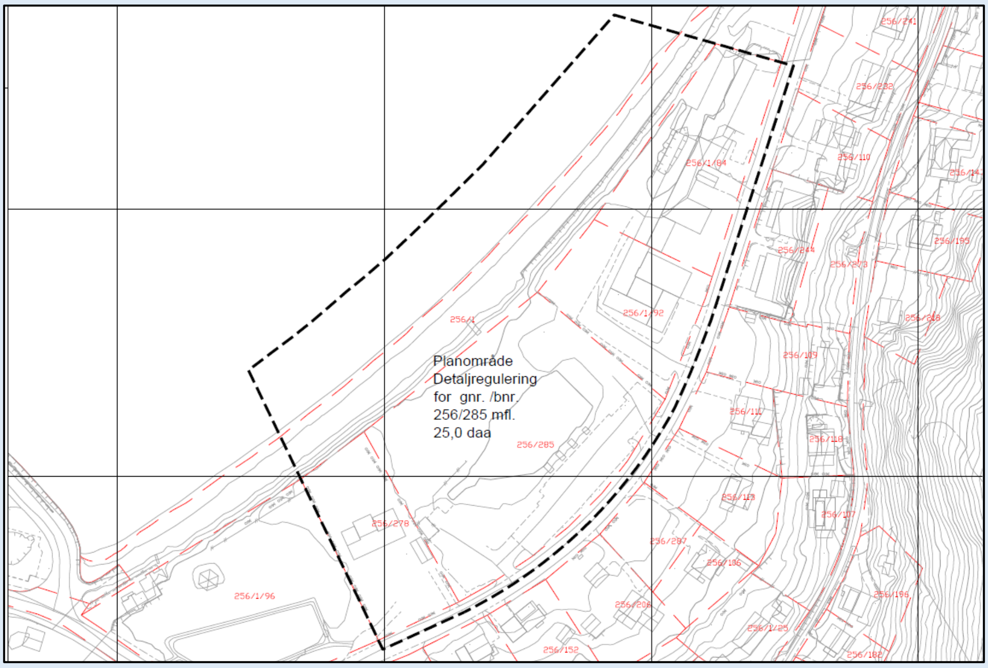
Opplysningar som vert fylt inni oppstartsmøtet

Plan ID	
Saksnr kommune	
Sakshandsamar	
Ressurspersonar	
Varslingsavis	
Bestille varslingsadresser	
Bestille kartgrunnlag	
Bestille evt. plangrunnlag	

2 Føremålet med planarbeidet

Føremålet med reguleringa av Gnr./Bnr 256/285, er å mogleggjere ei framtidsretta utbygging av hotelltomta gjennom nytt hotellbygg med betra utnytting og kontakt med havet. Planarbeidet skal legge til rette for kombinerte formål for nærliggane areal der eksisterande arealbruk kan bli vidareført eller knytes nærare til reiseliv og/eller offentleg og privat tenesteyting. Eit viktig delmål er standardheving av dei grøne og sjøretta kvalitetane i området, og samanhengen mot sentrum/Nabben.

2.1. Planområdet



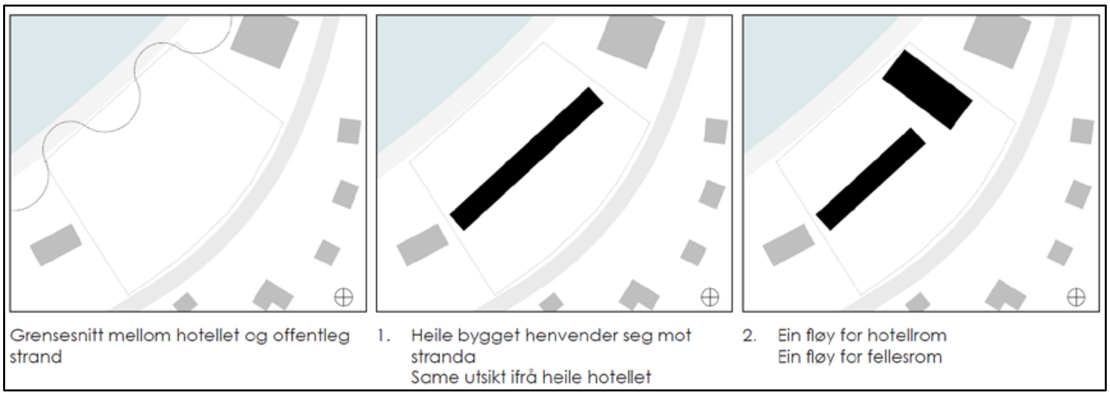
Adresse	Gnr./Bnr. 256/285, 2740 SELJE
Areal	25,0 daa
Gnr/bnr	256/278, 256/285, 256/1/92 og 256/1/84, samt delar av 256/1 og 256/138
Planstatus - reguleringsplan	Byggeområder; hotell, bustad og offentleg bygg. Friområder; park. Trafikkomrpder; veg. Reguleringsplan for Skogen (vedteke 15.11.1981)
Planstatus - kommuneplan	Sentrumsformål, kommuneplan for Selje kommune, (vedteke 09.11.2017). Kommuneplanens arealdel for tidlegare Eid og Selje kommunar er gjeldande fram til ny arealdel for Stad kommune er utarbeidd og vedteken av Stad kommunestyre
Andre viktige føringar	Stadanalyse for Selje vart sist handsama av Stad formannskao den 09.06.2020. Stadanalysen er ein del av kunnskapsgrunnlaget for ny sentrumsplan i Selje og skal leggast til grunn for framtidig val og prioritering av løysingar.

2.2. Planlagd utbygging, anlegg og tiltak

Hotelltomta skal behalde same arealformål, hotell. Det skal leggast til rette for kombinerte formål for nærliggane areal der eksisterande arealbruk kan bli vidareført eller knytes nærare til reiseliv og/eller offentleg og privat tenesteyting. Det er venta at planen vil utvikle ei betre løysing for tilkomstvegar frå Fv. 5752 Kyrkjevegen med parkeringsløysingar for buss og bil. Området mellom byggeområdene og sjøen vil vera ein gradvis overgang frå private areal, via halv-offentlege areal (f. eks møteplassar/samlingsplass) til offentleg strand.

2.3. Utnyttingsgrad/utforming/byggehøgder

Det vert jobba med å utvikle løysingar for nytt hotellbygg på 3 etasjar. Eit skisseprosjekt, (Nordplan, 2019) syner forskjellig utnytting av tomta. Eit forprosjekt vil bli utvikla i etterkant av planoppstart, og gje nærare informasjon om planlagd utbygging, siktliner og byggehøgder.



Figur 1. Mogleg utnytting av tomta frå moglegheitsstudie, Nordplan 2019.

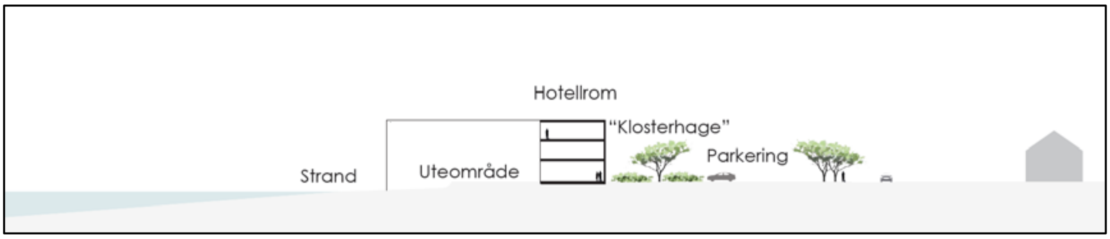
3 Forventa verknader

3.1. Miljømessig kvalitet

Planområdet er sentralt plassert i tettstaden Selje, mellom anna med bygningshistoriske miljøkvalitetar. Kyrkja og prestegarden er freda bygningsmiljø. Dei aktuelle byggeområda har unik plassering i umiddelbar nærleik med Seljesanden. Meir overordna inngår Selje i eit landskap med stor regional og nasjonal landskapsverdi. (Kjelde: Aurland Naturverkstad, Rapport 7 – 2009, landskapskartlegging av kysten av Sogn og Fjordane fylke.) I stadanalyse for Selje, (Nordplan, 2020), sist handsama av Stad formannskao den 09.06.2020, er landskapet vurdert å ha element eller kvalitetar som gjer at landskapet står fram med uvanleg stort opplevingspotensiale.

3.2. Verknad på, og tilpassing til landskap og omgjevnader

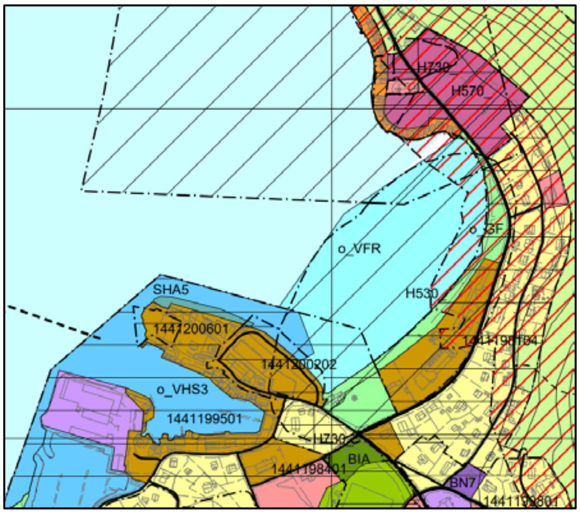
Eit nytt hotellbygg vil vera ei vidareføring av arealbruken for tomta og ikkje avvike frå tidlegare status for området. Eit nytt hotellbygg vil likevel kunne gje ein annan påverknad for landskap og omgjevnader, da bygningsform og bruk av utandørs areal vil bli endra. Viktige fokusområde i planlegginga vil da vera tilpassing av bygningsvolum med ivaretaking av siktliner og skjerming, samt god interaksjon mellom byggeområda og offentleg strand/grøntområde.



Figur 2. Mogleg utnytting av tomta, snitt frå moglegheitsstudie, Nordplan 2019.

3.3. Forhold til gjeldande planverk

Planområdet er i dag regulert i reguleringsplan for Skogen, vedteke 05.11.1981. Planen er grovmaska, med følgjande formål for det aktuelle arealet; hotell. Fv. 5752 Kykjevegen er regulert til vegformål, og eit belte mellom hotelltomta og sjøen (Seljesanden) er regulert til park. I kommuneplanens arealdel for Selje kommune (vedteke 09.11.2017) er arealet sett av til sentrumsformål, med friområde o_GF ut mot sjøen (Seljesanden)



Figur 3 og 4. Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan t.v. og gjeldande kommuneplan t.h.

3.4. Vesentlege interesser som vert påverka

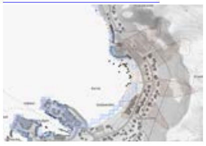
Nærmiljøet består av bustadeigedommar og bygningsmasse med forretningar og offentleg tenesteyting. For desse interessegruppene vurderast skjerming og godt til rettelagt infrastruktur som viktige interesser. Ivaretaking av siktliner og avklarte byggehøgder kan og vera viktige omsyn for dei stadbundne interessentane. Seljesanden og parkanlegget gjev området viktige, lokale interesseområde, og planarbeidet må rette fokus på å gje god interaksjon mellom byggeområdene sine private areal, via halv-offentlege areal (f. eks møteplassar/samlingsplass) og offentleg strand.

4 Samfunnssikkerheit

4.1. Kartlegging av moglege hendingar/potensielle farar

Potensiell fare er vurdert gjennom analyseskjema, under. Tenkjelege hendingar, risikovurdering og moglege tiltak vert samanfatta i ein risikomatrise, og det vert laga ei

oppsummering som viser identifiserte tiltak, og korleis desse er sikra gjennom plandokumenta. Alle punkt i sjekklista vert vurdert. Risiko = Sannsyn x Konsekvens. Sjekklista sine punkt skal omfatte både hendingar som er aktuelle i no- situasjon og som er konsekvensar av å gjennomføre planen.

ANALYSE							
Uønska hending	**Kons før**	**Kons av**	**Sanns.**	**Kons.**	**Risiko**	**Kommentar/ Tiltak**	**Kjelde**
Sjekkliste:							
Natur- og miljøforhold							
Ras/skred/flom/brann							
1. Steinsprang						IKKJE RELEVANT	Kartdata frå NVE
2. Masseutgl/ leirskred/flaum-skred/kvikkleire						Delar av planområdet inngår i aktsemdskart for jord- og flaumskred. Den sørlegaste dreneringsvegen ned frå fjellet Klipet rører den nordlegaste delen av planområdet. Forholdet er ikkje utgreidd nærare med reelle farevurderingar.	Kartdata frå NVE 
3. Snøskred						IKKJE RELEVANT	
4. Dambrot						IKKJE RELEVANT	
5. Elveflaum/ tidevassflaum/ stormflo						Delar av tomta inngår i aktsemdskart for flaum.. Forholdet er ikkje utgreidd nærare med reelle farevurderingar. Det må jobbast fram flaumsikker byggehøgde for byggearealet, med påslag for klimaendringar og eventuell bølgepåverknad.	Kartdata frå NVE
6. Overflatevatn/ klimaendr. Nedbørutsett						Sjå nr. 2 og 5.	Kartdata frå NVE
7. Skogbrann (større/farlig)						IKKJE RELEVANT	
8. Brann/sløkkevatn/tilkomst for brannbil						Eiga oppfølging	Konsultere brannsjefen
Vær, vindeksponering							
9. Vindutsette område(Ekstremvær, storm og orkan)						Eiga oppfølging mtp. Bøgepåverknad/flaumsikker byggehøgde med påslag for klimaendringar	Nordplan AS
Natur- og kulturområder	http://www.miljostatus.no/kart/						
10. Sårbar flora						Ikkje særskilt interessante førekomstar eller naturtypar registrert, men emnet vert vurdert nærare i samsvar med naturmangfaldlova.	Nordplan AS
11. Forholdet til naturmangfaldlova						Skal alltid utgreiast	Nordplan AS

ANALYSE							
Uønska hending	**Kons før**	**Kons av**	**Sanns.**	**Kons.**	**Risiko**	**Kommentar/ Tiltak**	**Kjelde**
						I tråd med føremålet til naturmangfaldlova vil ein i planforslaget legge til grunn ein berekraftig bruk og vern av naturen.	
12. Sårbar fauna /fisk, verne- område og vassdrags-område						Ikkje særskilt interessante førekomstar eller naturtypar registrert, men emnet vert vurdert nærare i samsvar med naturmangfaldlova.	Nordplan AS
13. Fornminne (Automatisk freda)						Nærskap med fleire registrerte kulturminne/kulturmiljø.	Kartdata frå ra.no
14. Kulturminne/-miljø						Sjå nr 13.	Kartdata frå ra.no
15. Grunnvass-stand						Sjå nr 2 og 5., jf. 6	Kartdatat frå NGU.no Nordplan AS
Menneskeskapte forhold							
Risikofylt industri mm.							
16. Kjemikalie/ petroleum/ eksplosiv (kjemikalieutslepp på land og sjø)						IKKJE RELEVANT	
17. Avfall (ulovleg plassering/ deponering/ spredning farlig avfall)						IKKJE RELEVANT	
Strategiske område							
18. Brot i transportnett, veg, bru, knutepunkt						Fv. 5752 Kyrkjevegen er einaste vegtilkomst nordover langs Skorbøstranda	Nordplan AS
19. Forsyning kraft/ elektrisitet (Samanbrot i kraftforsyning)						SFE Nett har høgspentanlegg i/ved planområdet - høyringspart	SFE Nett
20. Svikt i fjernvarme						IKKJE RELEVANT	
21. Vassforsyning (Svikt/ureining av drikkevassforsynin g)						Kommunalt nett	Kartdata frå Stad kommune
22. Avlaup-systemet (Svikt eller brot)						Kommunalt nett	Kartdata frå Stad kommune

ANALYSE							
Uønska hending	**Kons før**	**Kons av**	**Sanns.**	**Kons.**	**Risiko**	**Kommentar/ Tiltak**	**Kjelde**
23. Terror/sabotasje/ skadeverk. Vold/ran og gisselsituasjon (eller trugsmål om)						IKKJE RELEVANT	
24. Tele/ Kommunikasjons samband (samanbrot)						IKKJE RELEVANT	
25. Brann (med større konsekvensar)						Personopphald >25 personar forventast i nye bygg	Nordplan AS
26. Samanrasing av bygning/ konstruksjonar						Personopphald >25 personar forventast i nye bygg	Nordplan AS
Andre ureiningskjelder							
27. Bustadureining						IKKJE RELEVANT	
28. Landbruksureining						IKKJE RELEVANT	
29. Akutt ureining						IKKJE RELEVANT	
30. Støv og støy; industri						IKKJE RELEVANT	
31. Støv og støy; trafikk						Støyvarselkart for riks- og fylkesveger syner potensiell gul støysone, Lden 55-65 dB langs fv. 5752 Kyrkjevegen.	
32. Støy; andre kjelder						IKKJE RELEVANT	
33. Ureining i sjø/vassdrag						Ikkje registrert ureining ifm sjø/vassdrag.	Kartdata frå fylkesatlas.vestland
34. Ureining i grunn						Ikkje registrert ureining i grunn	Kartdata frå fylkesatlas.vestland
35. Radongass						Status er moderat til lav i radon aktsemdskart	http://geo.ngu.no/kart/radon/
36. Høgspentline						SFE Nett har høgspentanlegg i/ved planområdet - høyringspart	SFE Nett
Trafikktryggleik							
37. Ulykke med farlig gods						Ikkje registrert ulykke med farleg gods	Vegkart.no
38. Ulukke ved inn,- og utkøyring.						Kyrkjevegen er viktig samleveg i Selje sentrum med fleire trafikantgrupper, m.a. skuleveg. Registrerte trafikkulykke i	Vegkart.no

ANALYSE							
Uønska hending	**Kons før**	**Kons av**	**Sanns.**	**Kons.**	**Risiko**	**Kommentar/ Tiltak**	**Kjelde**
						tilknyting til Fv 5752 Kyrkjevegen og Fv. 618 Seljevegen	
39. Ulukke med gåande/syklande						Sjå nr. 38.	Vegkart.no
40. Vær/føre avgrensar tilkomst til området						IKKJE RELEVANT	

5 Medverknad

5.1. Varslingspartar

Vi legg i utgangspunktet til grunn at alle tilstøytte fagmyndigheiter, grunneigarar, naboar og andre tilstøytte blir varsla gjennom varslingsbrev og/eller annonse i lokalavisa, men at dette kjem fram i diskusjon med kommunen i oppstartsmøtet. Forslag til aktuelle offentlege høyringspartar:

Offentlege høyringspartar			
Namn	**Adresse**	**Postnr/Stad**	**E-post**
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863 Leikanger	fmvlpost@fylkesmannen.no
Vestland fylkeskommune	Postboks 7900	5020 Bergen	post@vlfk.no
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605 Lillehammer	firmapost@vegvesen.no
NVE Region Vest	Naustdalsveien 1B	6800 Førde	rv@nve.no
SFE Nett	Sørstrandsvegen 227	6823 Sandane	kundesenter@sfenett.no
Fiskeridirektoratet Region Vest	Postboks 185 Sentrum	5804 Bergen	postmottak@fiskeridir.no
Kystverket			post@kystverket.no
Noregs Fiskarlag			fiskarlaget@fiskarlaget.no
Bergen sjøfartsmuseum	Haakon Sheteligsplass 15	5020 Bergen	postsjofart@museumvest.no
Stad kommune	Rådhusvegen 11	6770 NORDFJORDEID	post@stad.kommune.no

Private høyringspartar		
Instans:	**Adresse:**	**E-post:**
Refvik Joachim	6740 SELJE	
Elde Bjørn Atle	Kyrkjevegen 4, 6740 SELJE	
Ødegård Karstein Arne	Kyrkjevegen 6, 6740 SELJE	
Leknesund Wenche	Kyrkjevegen 56, 6740 SELJE	

Naustdal Kåre	Kyrkjevegen 54, 6740 SELJE	
Himle John-Endre Bruland	Kyrkjevegen 38, 6740 SELJE	
Taklo Stig Jonny	Gamlevegen 27, 6015 ÅLESUND	
Dybedal Ingvill Oline	Haugane 29, 6740 SELJE	
Kvamme Karin Jorun	Kyrkjevegen 40, 6740 SELJE	
Sandnes Paula Martha	Kyrkjevegen 40, 6740 SELJE	
Silden Margunn Anne	Haugane 39, 6740 SELJE	
Silden Gunnar Terje	Haugane 39, 6740 SELJE	
Fure Siw Torill	Einane 20, 6740 SELJE	
Silden Roar	Einane 22, 6740 SELJE	
Silden Alis Marie	Einane 22, 6740 SELJE	
Berge Odd Tore	Grevlinglia 38, 1270 OSLO	
Hessevik Frank Ivar	Keilevegen 26, 6906 FLORØ	
Aarsheim Evy Irene	Keilevegen 26, 6906 FLORØ	
Åbø Erling Johan	Skogavegen 20, 6740 SELJE	
Kystsenteret Holding AS	Kystsenteret, 6740 SELJE	
Opplysningsvesenets fond	Postboks 535 Sentrum, 0105 OSLO	
Sfi Eigedom AS	6740 SELJE	
Austring Tormod	Seljevegen 3456, 6740 SELJE	
Lien Wanja Kristin	Kyrkjevegen 7, 6740 SELJE	
Teige Malvin Per	Kyrkjevegen 8, 6740 SELJE	
Hatlenes Kristin Jorun	Lerstadvegen 248C, 6014 ÅLESUND	
Hatlenes Ottar	Lerstadvegen 244, 6014 ÅLESUND	
Haugland Eli	Haugane 21, 6740 SELJE	
Bund Wenche Haugland	Kjosevegen 544, 3268 LARVIK	
Nordstrand Anne Lise	Kyrkjevegen 12, 6740 SELJE	
Honningsvåg Alvin Jan	Kyrkjevegen 12, 6740 SELJE	
Moldestad Jarl Henning	Oliverlægda 25, 6810 FØRDE	
Hove Ola	Kyrkjevegen 28, 6740 SELJE	
Hjelle Sigbjørn Ingemund	Kyrkjevegen 14, 6740 SELJE	

Liste over høyringspartar er førebels til kommunen og forslagsstillar er samd om planavgrensing. Ut over dette legg vi til grunn at kommunen internt varslar sine utvalsrepresentantar i den grad dei finn det relevant. (Som t.d. barnerepresentant, eldreråd, råd for likestilling av funksjonshemma, ungdomsråd etc.).

5.2. Medverknad

Medverknad i plansaker følgjer plan- og bygningsloven, kapittel 5 om medverknad i planlegginga: *§5-1. Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private. §5-2. Når loven her bestemmer at et planforslag skal sendes på høring, skal forslaget sendes til alle statlige, regionale og kommunale myndigheter og andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner, som blir berørt av forslaget, til uttalelse innen en fastsatt frist.*

Ein legg ikkje opp til aktive tiltak for medverknad ut over naudsynt annonsering og høyringar.

6 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger

Vi har gjennomgått *Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan og bygningsloven §§ 6, 8 og 10 (i kraft 01.07.2017)*. Planarbeidet omfattar detaljreguleringsplan for Gnr./ Bnr 256/285, hotelltomta i Selje, Stad kommune.

Planområdet er på 25,0 daa, og ønskt formål er i tråd med gjeldande kommuneplan; sentrumsformål og friområde. Ønskt formål er også i samsvar med gjeldande reguleringsplan for Skogen, som regulerer aktuelt areal til hotell, bustad, offentlege bygg, park og veg.

Forskrifta §§ 6 og 7 seier at følgjande planar og tiltak alltid skal konsekvensutgreiast (og ha planprogram, §6): § 6 bokstav b) «*Reguleringsplanar etter plan- og bygningslova for tiltak i vedlegg I.*» § 7 bokstav b) «*planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.*» Vi kan ikkje sjå at tiltak kjem unn under vedlegg I. Det er heller ikkje kjent at tiltaket behandlast etter andre lover enn plan- og bygningslova. Vi finn ikkje grunnlag for eit automatisk KU-krav etter §§ 6 og 7, men vurderer tiltaka i planen etter § 8. Aktuelt tiltak kan falle inn under vedlegg ll, nr.12, Turisme og fritid, bokstav c) «*Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging*». Eller nr. 13 «*Utvidelser eller endringer av tiltak nemnt i vedlegg I eller II*». Det må etter § 8 vurderast nærare og konsekvensutgreiast dersom tiltaket har vesentlege verknadar for miljø eller samfunn, jf. § 10. For denne typen tiltak er det ikkje krav om planprogram.

Eigenskapar ved planen eller tiltaket §10, andre ledd.

a) Storleik, planområde og utforming
Det skal gjerast ei konkret vurdering av størrelse på planen eller tiltaket, planområdet og utforming. Tiltaket har eit relativ lite fotavtrykk og ligg ieit område med avklart arealbruk. Tiltaket ligg elles ved etablert infrastruktur.
b) Bruken av naturressursar, særleg areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressursar
Tiltaket ligg tett ved sjøen og vil regulere arealbruken mellom byggeområda sine private areal, via halv-offentlege areal (f. eks møteplassar/samlingsplass) til offentleg strand. Arealet som i gjeldande arealplan Selje kommune, no Stad kommune, er avsett til friområde, arealbruksformålet forventast vidareført i reguleringsplan.
c) Avfallsproduksjon og utslepp
Ikkje aktuell
d) Risiko for alvorlege ulykke og/eller katastrofer
Tiltaket legg opp til ny utnytting av tidlegare regulerte byggeområde. Det er vurdert til å ikkje å være risiko for denne type hendingar i så stor grad at bokstav d) gjer seg gjeldande.

Lokalisering og påverknad på omgjevnadane §10, tredje ledd: (aktuelle er utheva med →)

a)	▪ verneområde etter naturmangfaldlova kapittel V eller markaloven § 11 ▪ utvalde naturtypar (naturmangfaldlova kapittel VI) ▪ prioriterte artar ▪ verna vassdrag ▪ nasjonale laksefjordar og laksevassdrag

	▪ objekt, område og kulturmiljø freda etter kulturminnelova
b)	▪ truga artar eller naturtypar ➔ verdifulle landskap ▪ verdifulle kulturminne og kulturmiljø ▪ nasjonalt eller regionalt viktige mineralressursar ▪ område med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift ➔ område som er særleg viktig for friluftsliv
c)	▪ statlege planretningsliner ▪ statlege planføresegner eller regionale planføresegner
d)	▪ større omdisponering av område avsett til landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksverksemd
e)	▪ Auka belastning i område der fastsette miljøkvalitetsstandardar blir overskride
f)	▪ Konsekvensar for folks helse, for eksempel som følgje av vass- eller luftforureining
g)	▪ Vesentleg forureining eller klimagassutslepp
h)	➔ Risiko for alvorleg ulykke som følgje av naturfarar som ras, skred eller flaum

Denne vurderinga etter § 10 er gjort på grunnlag av føreliggjande opplysningar, dvs. vår informasjon og den kunnskapen som offentlege interesseorgan har gjort tilgjengeleg som kjeldemateriale. Området er i kommuneplanens arealdel avsett til sentrumsformål og fangast opp av forskrift om konsekvensutredning, vedlegg II nr 12 og 13. Potensielt kan § 10 – bokst. b og h vere aktuell.

Etter samla vurdering kjem vi til at planen kan få vesentlege verknader etter § 10,
men at konsekvensane verkar små i forhold til kva forskrifta elles fastsett KU-plikt for. Vi kjem til den konklusjonen at konsekvensane verken kvar for seg eller i sum vil vera så store at eit KU-krav er stilt.