

Sjå vedlagt adresseliste

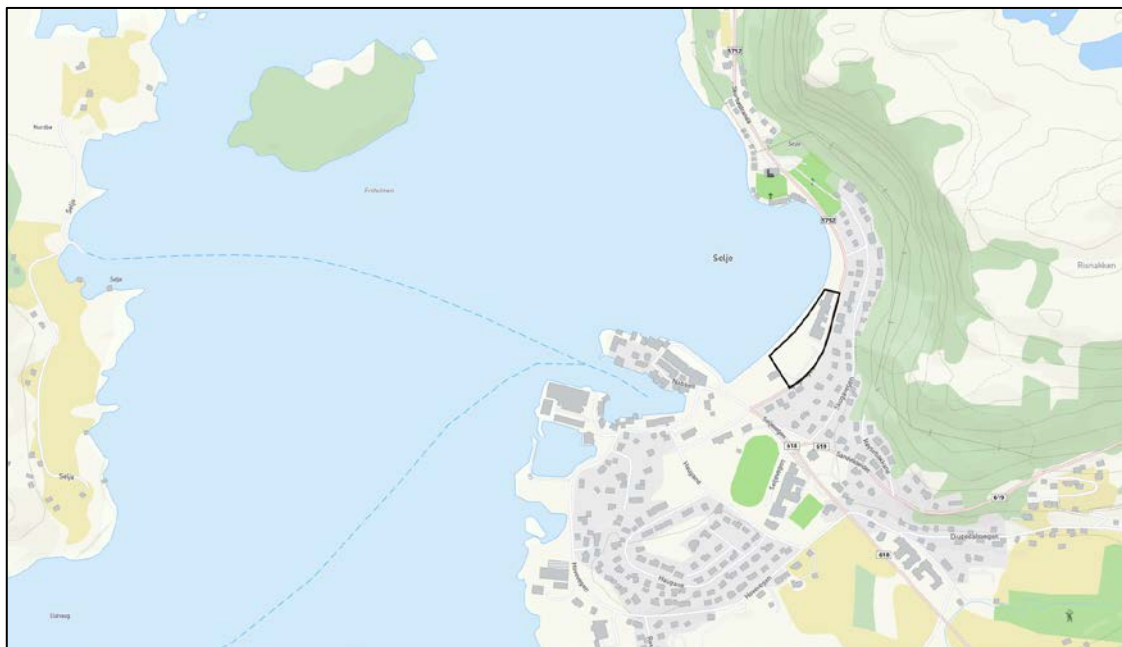
Dato: 08.10.2020
Vår ref: Øyvind Sødal
Dykkar ref:

Kunngjering av planoppstart: Detaljregulering for Selje hotell, gbnr. 256/285, m.fl. Stad kommune

1. Oppstartsvarsel

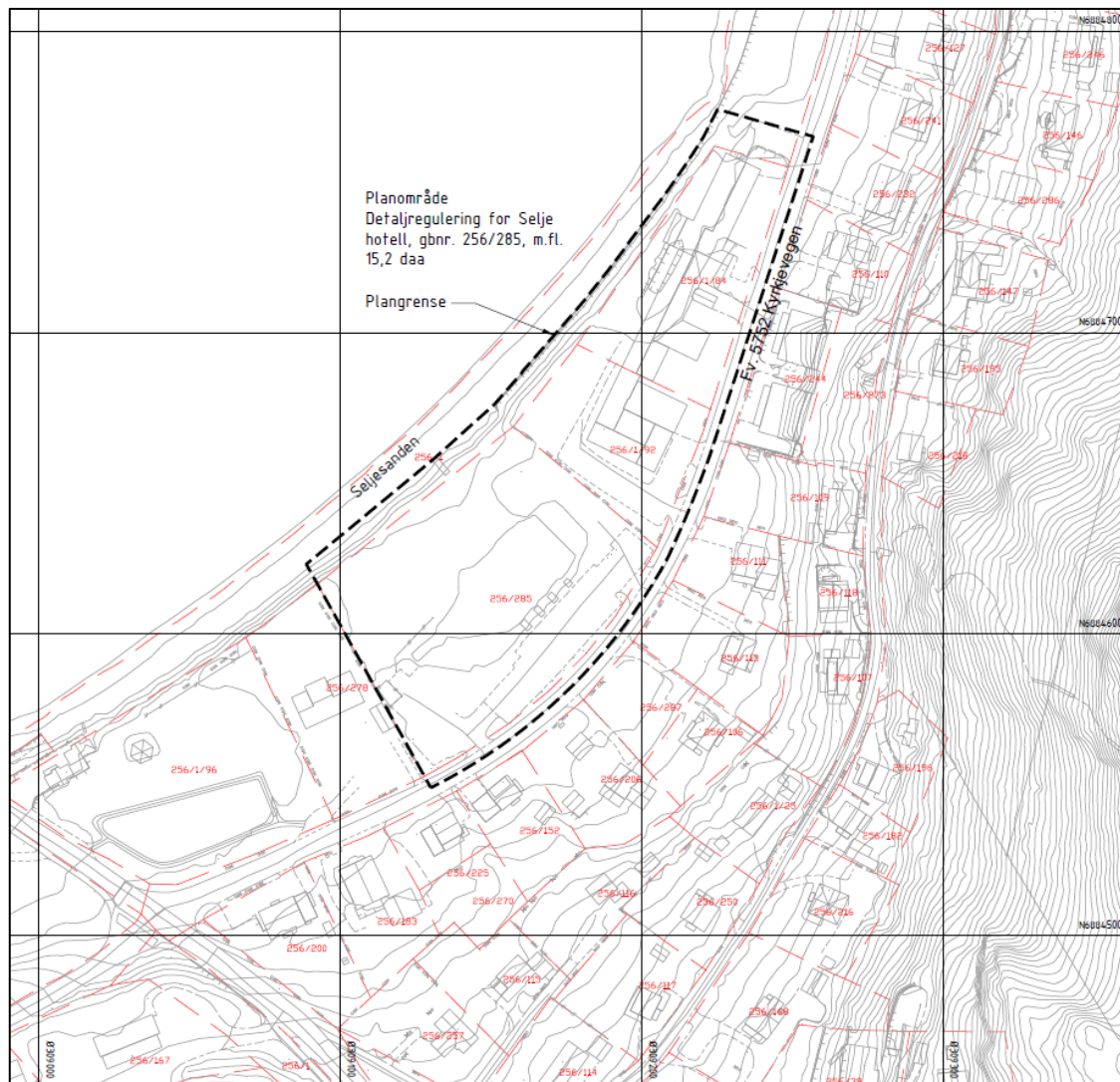
Naboar, private og offentlege instansar blir med dette varsla om oppstart av reguleringsplanarbeid. Nordplan AS utarbeider planen på vegne av forslagsstillar Selje Hotell Invest AS.

Området ligg i Selje, Stad kommune, jf. oversiktskart under.



Oversiktskart, planområdet markert med svart linje.

Planområdet omfattar vestre del av gjeldande reguleringsplan. Eksakt plangrense er vist på neste side.



Grunnkart som viser plangrensa.

2. Formål med planarbeidet

Planarbeidet har som formål å mogleggjere ei framtidretta utbygging av ein sentral del av Selje sentrum. Reguleringsplanen skal legge til rette for nytt hotellbygg med betra utnytting og mogleggjere tilkopling av svømmehall.

3. Eigedomssituasjon

Planavgrensinga går fram av kartutsnittet over og omfattar eigedommane gbnr. 256/285 (Selje Hotell Invest AS), gbnr/fnr. 256/1/92 (OVF, festa av Stad kommune) og gbnr/fnr. 256/1/84 (OVF, festa av Kystsenteret Holding AS, SFI Eigedom AS). Planavgrensinga fylgjer i hovudsak desse eigedomsgrensene. I tillegg er del av gbnr. 256/1 (OVF) mot sjøen teke med og følgjer bakkemuren på nedsida av helsesenteret og vidare mot sør, slik det er naturleg å vidareføre muren langs skråninga mellom Seljesanden og areal for bebyggelse. I nord er eksisterande avkjørsel teke inn for å sikre moglegheit for universell utforming, og mogleggjere tilkomst til byggeområdet frå denne sida. I Kyrkjevegen er plangrensa lagt i vegens midtline.

4. Dagens plansituasjon

Kommuneplanen sett av arealet til sentrumsformål. I gjeldande reguleringsplan er området regulert til hotellformål og offentleg formål (helseheimen). Like ved planområdet er det tidlegare gjort ei endring av reguleringsplan 05/80 Skogen, som uttrykker kommunens tidlegare syn på

utnyttingsgrad og byggehøgder i området. Det er for område BB1 (dei to lågbløkkene som utgjør Selje Panorama) sett ei maksimal utnyttingsgrad på %-BYA= 70 %. Maksimalt tillate mønehøgde er her sett til k+ 18,0 m.

Stad kommune har nyleg varsla oppstart av detaljregulering for Selje sentrum. Det vert lagt opp til parallell planprosess med samordningsmøte undervegs.

5. Oppstartsmøte med kommunen

Det er gjennomført oppstartsmøte med kommunen 02.07.20. Oppstartsmøtet var basert på planinitiativ, innsendt av forslagsstillar 10.06.2020. Kommunen og forslagsstillar har vurdert planavgrensing forholdet til gjeldande planar og pågåande planarbeid, samt vurdering etter Forskrift om konsekvensutgreiing, og komme til at utbyggar kan gå vidare med planarbeidet.

Det er i møtet gjeve ein rekke føringar for planarbeidet, t.d. krav til formåla i planen, utforming av planmaterialet, og vurdering av moglege verknader. Det vert vist til referat frå oppstartsmøtet.

6. Byggehøgder og utnyttingsgrad

Forslagsstillar ønskjer å skape ein attraksjon på den aktuelle tomte, og det var før oppstartsmøtet meldt behov for at planen har naudsynt fleksibilitet ift. plassering av funksjonar og rom for (høgde) til å skape attraksjonsverdien som prosjektet målber.

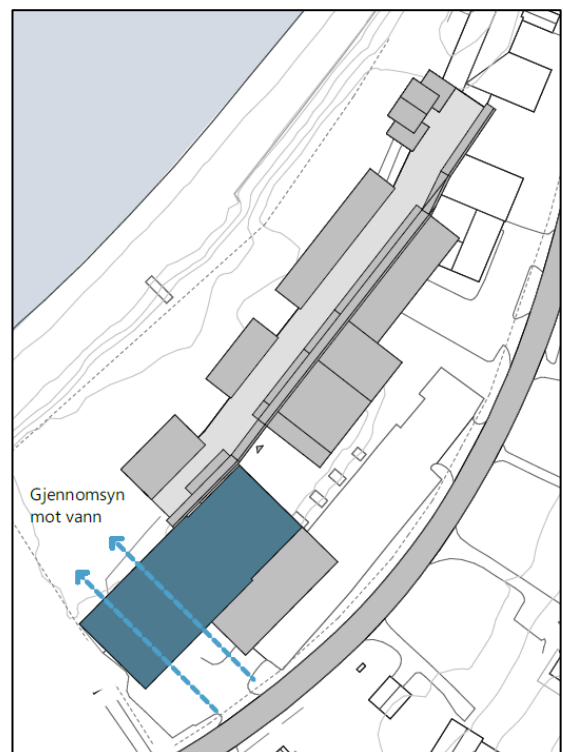
Ut ifrå førebels analysar syner det rett å legge FG plan 1 til kote +6,2 moh. og signalisere eit høgdebehov opp til kote +22,5 moh. Og utnyttingsgrad på %-BYA= 70 %. Nærare vurderingar skal gjerast undervegs i planarbeidet, og gjennom samordningsmøte med Stad kommune.

7. Aktuelle formål

Området skal regulerast til hotellformål og offentleg/privat tenesteyting, samt vegareal/parkering og grøntareal.

Ein svømmehall med tilkopling til hotellet er trekt fram i førebels analyser. Hallen er teikna inn sør på tomte, med treningssenter, fysikalsk senter og legesenter samla i eit bygningsvolum inntil svømmehallen, og orientert mot Kyrkjevegen.

Mogleg konsept for svømmehall for tilkobling til hotell. Henta frå Moglegheitsstudie, LINK arkitektur, 17.06 2020.



8. Vurdering av KU-forskrifta

Det er vurdert og konkludert med at planforslaget ikkje utløyser krav om planprogram og konsekvensutgreiing.

9. Medverknad

Vedlegg til varslingsbrevet er å finne på Stad kommune sine nettsider eller www.nordplan.no under «kunngjeringar».

Stad kommune og forslagsstillar ønskjer å legge til rette for brei medverknad i tidleg fase. Informasjon om det pågåande arbeidet vil bli presentert i folkemøte om framtidsplanar for Selje, arrangert av Stad kommune og Selje næringsforening, i gymsalen på Selje skule, fredag 16. oktober kl. 1600. Det vert gode høve til å stille spørsmål.

De blir med dette gitt høve til å kome med innspel og merknader til planarbeidet. Etter at merknadsfristen er ute vil vi gå gjennom innkomne merknader og innspel, og utarbeide planforslaget.

Naboar og aktuelle partar blir tilskrivne, og får høve til å uttale seg til planforslaget når det bli lagt ut til offentleg ettersyn og høyring.

Eit planforslag er truleg klart i løpet av februar 2021.

10. Innspelsfrist

Frist for merknader og innspel er sett til 10. november 2020.

Innspel og merknader skal vere skriftlege, og sendast anten pr. e-post til os@nordplan.no eller i brev til Nordplan AS, Postboks 224, 6771 Nordfjordeid.

Eventuelle spørsmål kan rettast til underteikna på tlf. 967 97 990.

Med helsing
for Nordplan AS



Øyvind Sødal
Fagansvarleg plan/ arealplanleggar

Neste side: Varslingsliste

Vedlegg 1: Planavgrensing (samt sosi-fil til kommunen)

Vedlegg 2: Kopi av planinitiativet

Vedlegg 3: Kopi av referat frå oppstartmøte med Stad kommune 02.07.2020

Varslingsliste organisasjonar og offentlege instansar

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

* Vi legg 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.).

Varslingsliste grunneigarar/naboar

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	