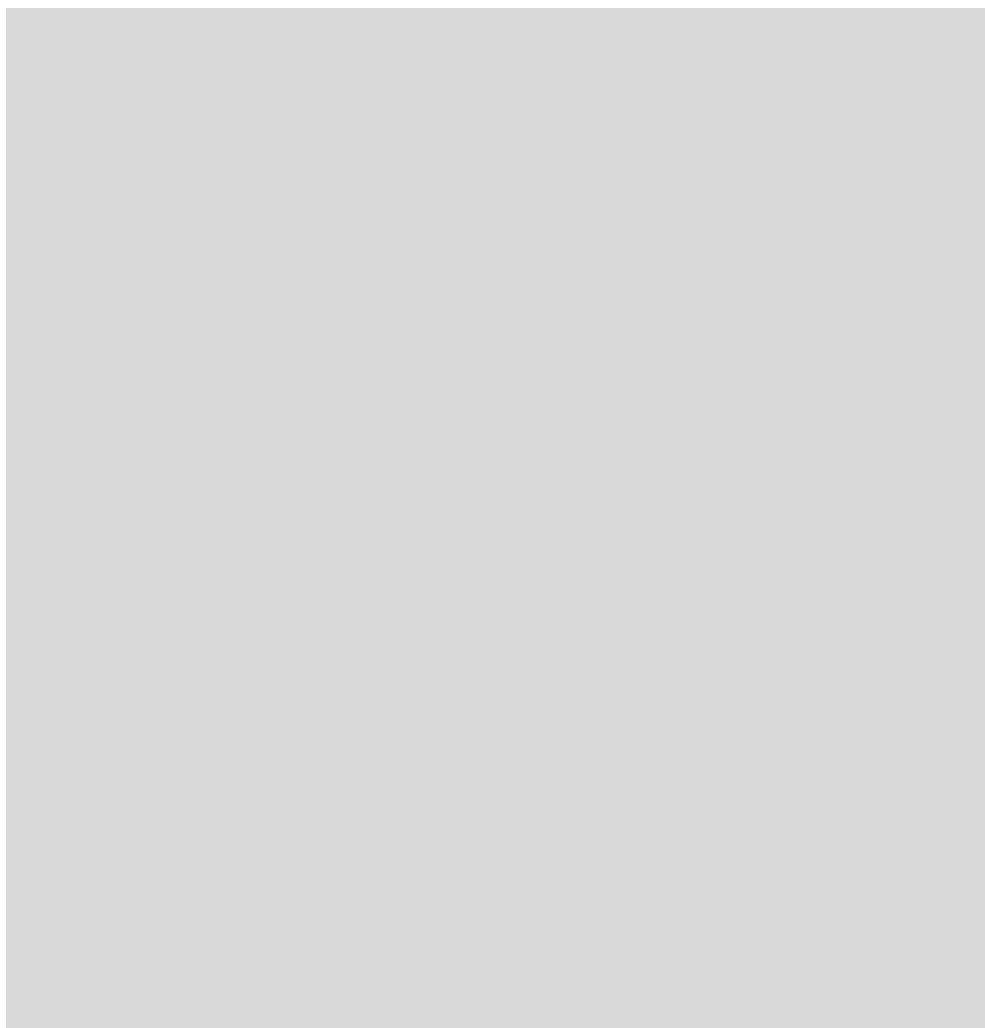


Detaljregulering for Selje hotell, gbnr. 256/285, m.fl. Stad kommune


Detaljreguleringsplan

Oppdragsgivar	Selje hotell Invest AS
Oppdrag	Detaljreguleringsplan
Rapport type	Planomtale
Prosjektnr.	20097
Dato	14.12.2023



INNHALDSLISTE

1	KORT OM PLANFORSLAGET	4
1.1	FORORD	4
1.2	AKTØRAR	4
1.3	LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET	4
1.4	EIGARFORHOLD	6
1.5	EKSISTERANDE SITUASJON	7
1.6	SAMANDRAG	8
2	PLANGRUNNLAG	9
2.1	PLANSITUASJON	9
2.2	ANALYSAR SOM ARBEIDET ER BASERT PÅ	11
3	PLANPROSESSEN	11
3.1	OPPSTARTSMØTE OG FØRESETNADER FOR PLANARBEIDET	11
3.2	VURDERING ETTER FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREDDNINGER (KU FORSKRIFTA) – PLANPROGRAM	11
3.3	MEDVERKNAD	13
3.4	MERKNADER I HØYRINGSFASEN	13
3.5	1. GONGS OFFENTLEG ETTERSYN	20
3.6	DIALOGMØTER MED STAD KOMMUNE	21
4	PLANOMRÅDET – EKSISTERANDE SITUASJON	26
4.1	BRUK AV PLANOMRÅDET	26
4.2	KULTURMINNE OG KULTURMILJØ	27
4.3	KULTURMINNREGISTRERINGAR 2021-22	27
4.4	LANDSKAP	28
4.5	NATURFORHOLD OG KLIMA	30
4.6	FRILUFTSAREAL, REKREASJONSVERDI OG BRUK	33
4.7	NATURMANGFALD	34
4.8	JORDRESSURSAR/LANDBRUK/SKOGBRUK	35
4.9	TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR	35
4.10	BARN OG UNGE SINE INTERESSER	36
4.11	UNIVERSELL UTFORMING	36
4.12	UREINING	36
5	RISIKO OG SÅRBARHEIT	37
5.1	OPPSUMMERING KONKRETE TILTAK	37
6	SKILDING AV PLANFORSLAGET	38
6.1	PLANLAGT AREALBRUK	38
6.2	GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFØREMÅL	39
6.3	PLASSERING OG UTFORMING AV TILTAK	42
6.4	NÆRARE OM PLANGRENSA OPP MOT OFFENTLEG FRIOMRÅDE – SELJESANDEN	42
6.5	ESTETISK KVALITET	43
6.6	UNIVERSELL UTFORMING I PLANFORSLAGET	43
6.7	OMSYNSSONER	43
6.8	FØRESEGNOMRÅDE	43
6.9	REKKEFØLGEFØRESEGNAR	43
7	VERKNADER AV PLANFORSLAGET	44
7.1	OVERORDNA OG OVERLAPPANDE PLANAR	44
7.2	LANDSKAP	44
7.3	SOL-SKUGGEDIAGRAM	45
7.4	KULTURMINNE OG -MILJØ, EVT. VERNEVERDI	45
7.5	FRILUFTSAREAL, REKREASJONSVERDI OG REKREASJONSBRUK	46
7.6	NATURVERDIAR, VILTINTERESSER, ØKOLOGISKE FUNKSJONAR OSV.	47
7.7	JORDRESSURSAR/LANDBRUK/SKOGBRUK	47
7.8	TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR	48

		Prosjektnr: 20097		Dato: 14.12.2023	
Status /Rev:	Rev. gjeld:	Dato:	Sign:	KS:	
0	Utkast	26.05.21	ØS	BHM	
0	Til 1. handsaming	27.05.21	ØS	BHM	
1	Endra etter 1. gongs off. ettersyn	16.02.22	ØS		
2	Endra etter dialogmøter	21.02.22	ØS		
3	Endra etter motteke kulturminnereg.	08.03.22	ØS		
4	Endra etter dialogmøter	18.03.22	ØS		
5	Endra etter dialogmøter	04.04.22	ØS		
6	Endra etter dialogmøter	08.04.22	ØS		
7	Mindre endring av plan	11.08.23	HFH		
8	Justeringar etter vedtak	14.12.23	HFH		
Kontaktinformasjon: Nordplan AS Pb 224 6771 Nordfjordeid Tlf: 57 88 55 00 www.nordplan.no			Kundeinformasjon: Selje Hotell Invest AS Reidavegen 64 6740 SELJE		
Prosjektleder: Øyvind Sødal					
Medarbeidarar: Øyvind Sødal, Birgit Hamre Moe, Monica Knoblauch Brathaug			Sign:		
Kontrollert av:			Sign:		

1 Kort om planforslaget

1.1 Forord

Nordplan sin planmal er basert på Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) si detaljerte sjekkliste for planomtale, og er inndelt i tema i tråd med denne sjekklista. Nordplan har, der vi har funne det føremålstenleg, justert på rekkjefølgja til nokre tema i sjekklista, samt slått saman nokre overskrifter og lagt til nokre få punkt.

Det har vore gjennomført ein mindre endring av plan for å justere infrastrukturen i samsvar med landskapsplan. Endringar gjort i samband med mindre endring av plan er markert med gul skrift.

1.2 Aktørar

Plankonsulent Nordplan AS utarbeider på vegne av tiltakshavar Selje Hotell Invest AS ein detaljreguleringsplan som legg rammer og føringar for nytt hotellbygg med betra utnytting og svømmehall.

Oppdragsgjevar: Selje hotell Invest AS
Oppdragsgjevares kontaktperson: Liv Koller Borg

Plankonsulent: Nordplan AS
Prosjektleder: Øyvind Sødal

LINK Arkitektur og HENT har vore ansvarleg for dei arkitektoniske og formålslysingane i hotellet som planforslaget er bygd rundt, Nordplan AS si rolle har vore å framstille dei ønskja lysingane i detaljreguleringsplan.

Stad kommunes kontaktperson: Gry Otneim Leikanger

Oppdraget er utført i perioden mai 2020- august 2023.

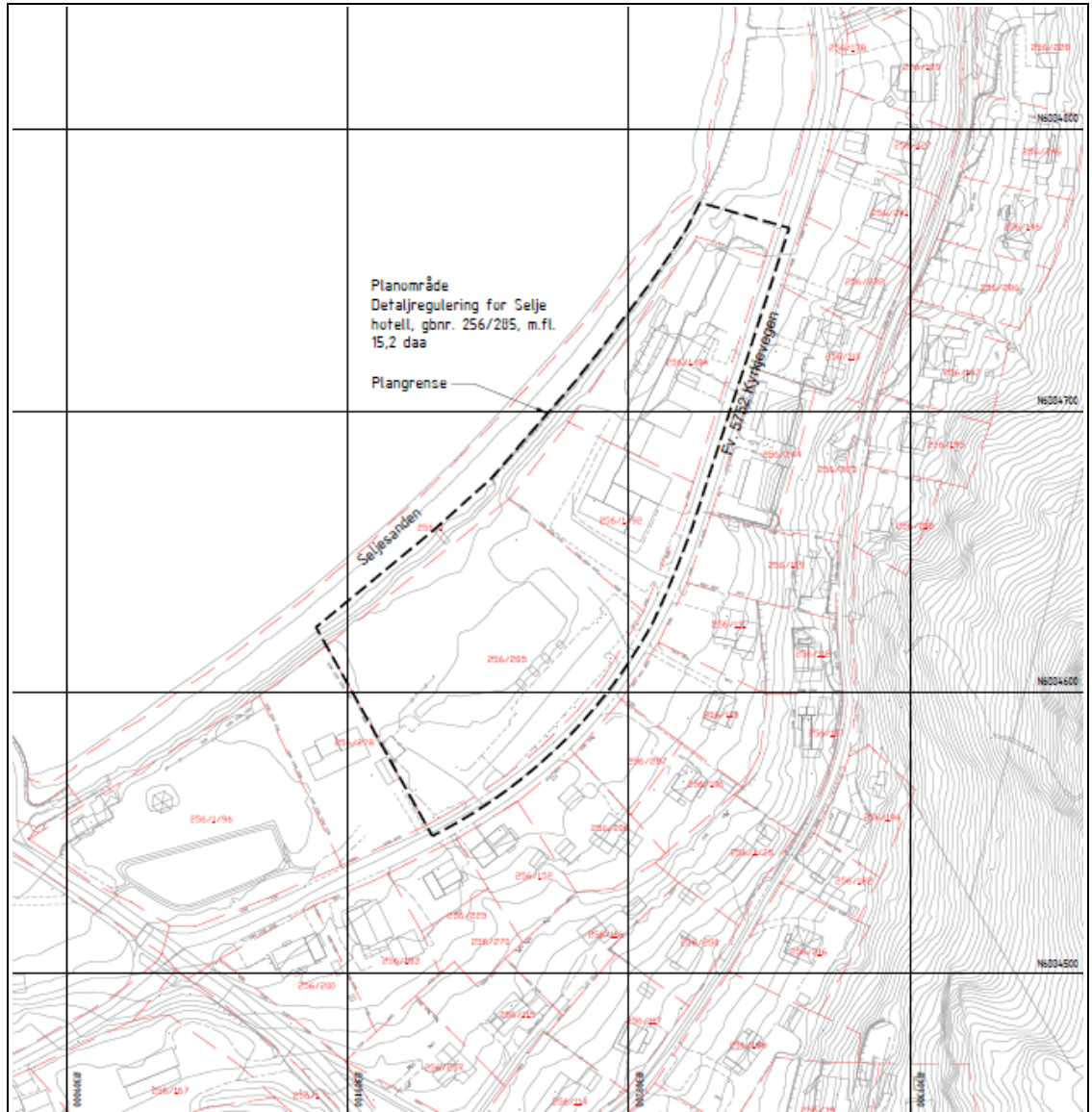
1.3 Lokalisering og avgrensing av planområdet

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



Oversiktskart, planområdet markert med svart linje.

Planområdet har eit samla areal på 15,2 dekar (daa).



Grunnkart som viser plangrensa. Merk at planavgrensinga er redusert etter dialogmøter med Stad kommune.

1.4 Eigarforhold

Planavgrensinga går fram av kartutsnittet over, og omfattar følgjande grunneigedommar:

Gbnr. 256/285, Selje hotell Invest AS

Gbnr/fnr. 256/1/92, Opplysningsvesenets fond, festa av Stad kommune

Gbnr/fnr. 256/1/84, Opplysningsvesenets fond, festa av Kystsenteret Holding AS, SFI Eigedom AS.

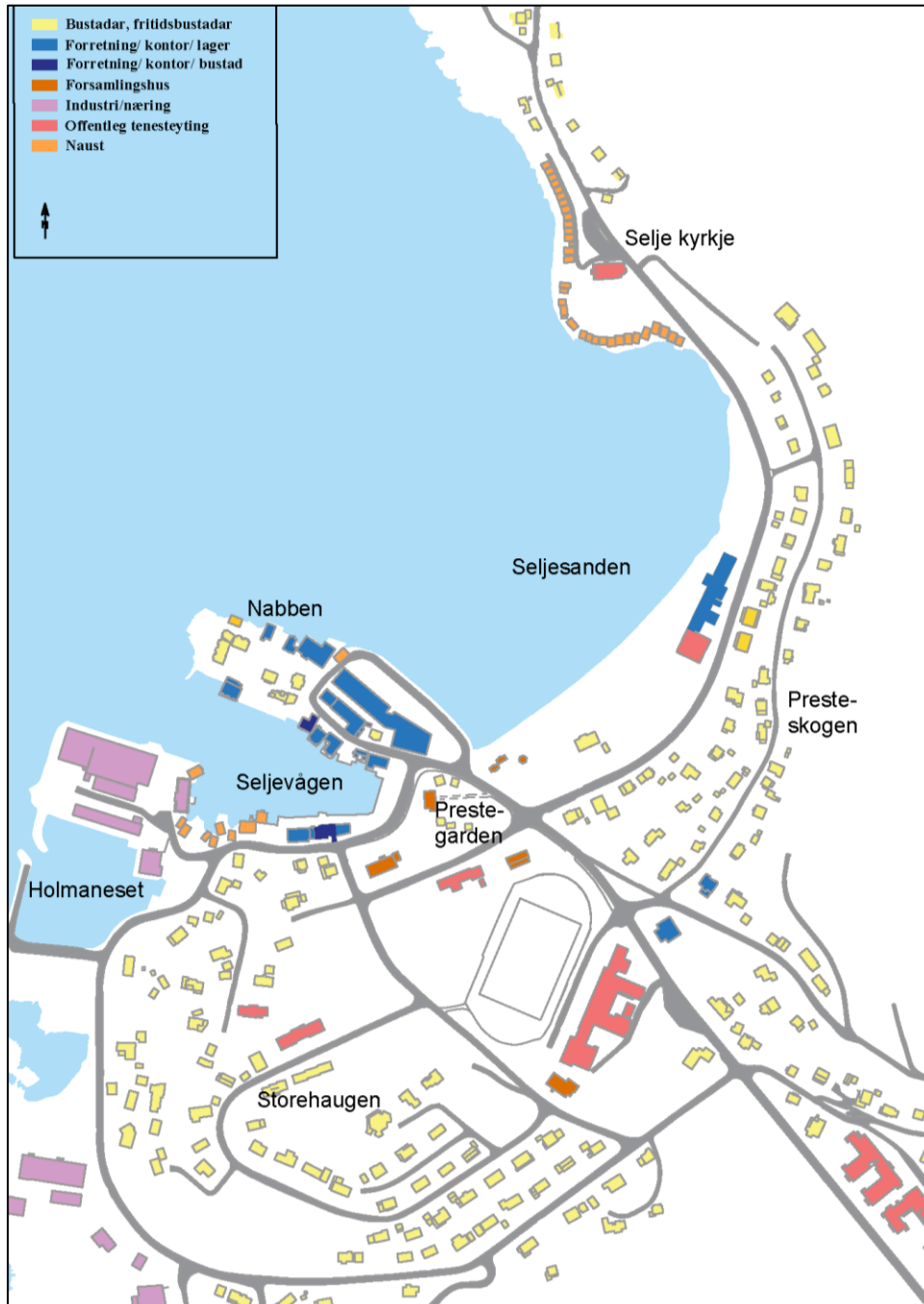
Gbnr. 256/1, Opplysningsvesenets fond

Varsla planavgrense fylgjer i hovudsak desse eigedomsgrensene. Mot sjøen er det teke med meir areal slik at avgrensinga 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 eksisterende 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.

1.5 Eksisterande situasjon

Vedlagte skisse/bilete/flyfoto viser det viktigaste ved arealbruken i dag.



Funksjonsfordeling i dagens situasjon, vist i Stadanlyse for Selje, Nordplan 29.05.20



Dronefoto av Stadsutviklaren / i Mulighetsstudie «SELJE 2030» Presentasjon for Stad kommune.

Innanfor planavgrensinga er funksjonar for kommunalt helsesenter med legekontor, jordmor, helsesøster og tannlegkontor for eldre. Verksemda Paneda held også til her. I underetasjen til Paneda ligg Selje fysikalske. I nord ligg brannstasjonen kombinert med kommunal utleigebustad.

I nærleiken av planområdet ligg Nabben med sentrumsbebyggelse, kommunehus, daglegvarebutikkar og byggevarehus. Området Nabben og Prestegarden utgjer ei kompakt sentrumsjerne i Selje i dag. Prestskogen er bustadbebyggelse langs Kykjevegen og Skogavegen høgare opp. Bustabebyggelsen er einbustader mod nokre innslag av fleirmannsbustader, og spreidd næringsverksemd. Selje kyrkja og kyrkjefjora med dei karakteristiske naustrekkjene ligg nord for planområdet.

Meir detaljert om arealbruken i dag i kapittel 4.

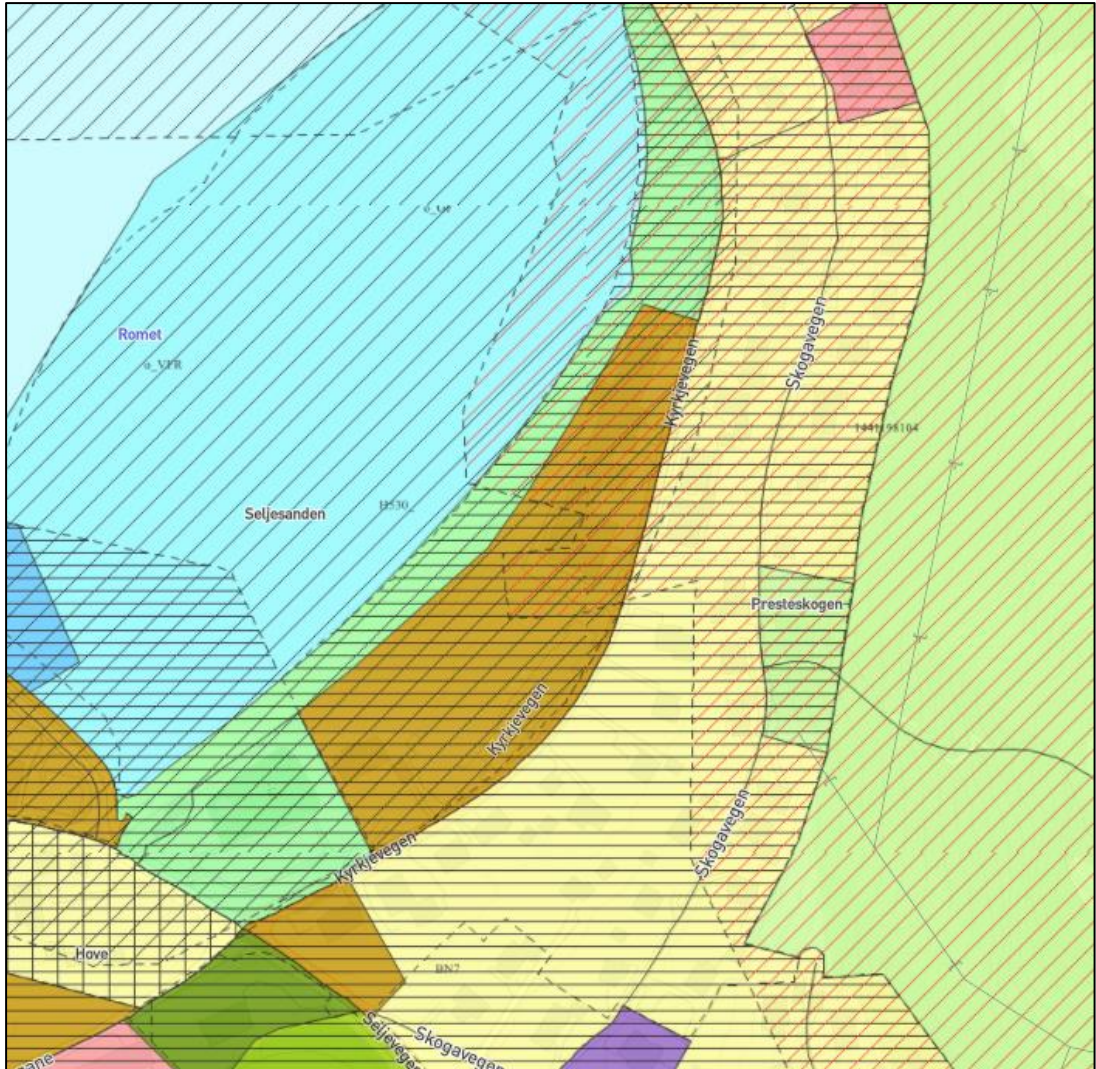
1.6 Samandrag

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

2 Plangrunnlag

2.1 Plansituasjon

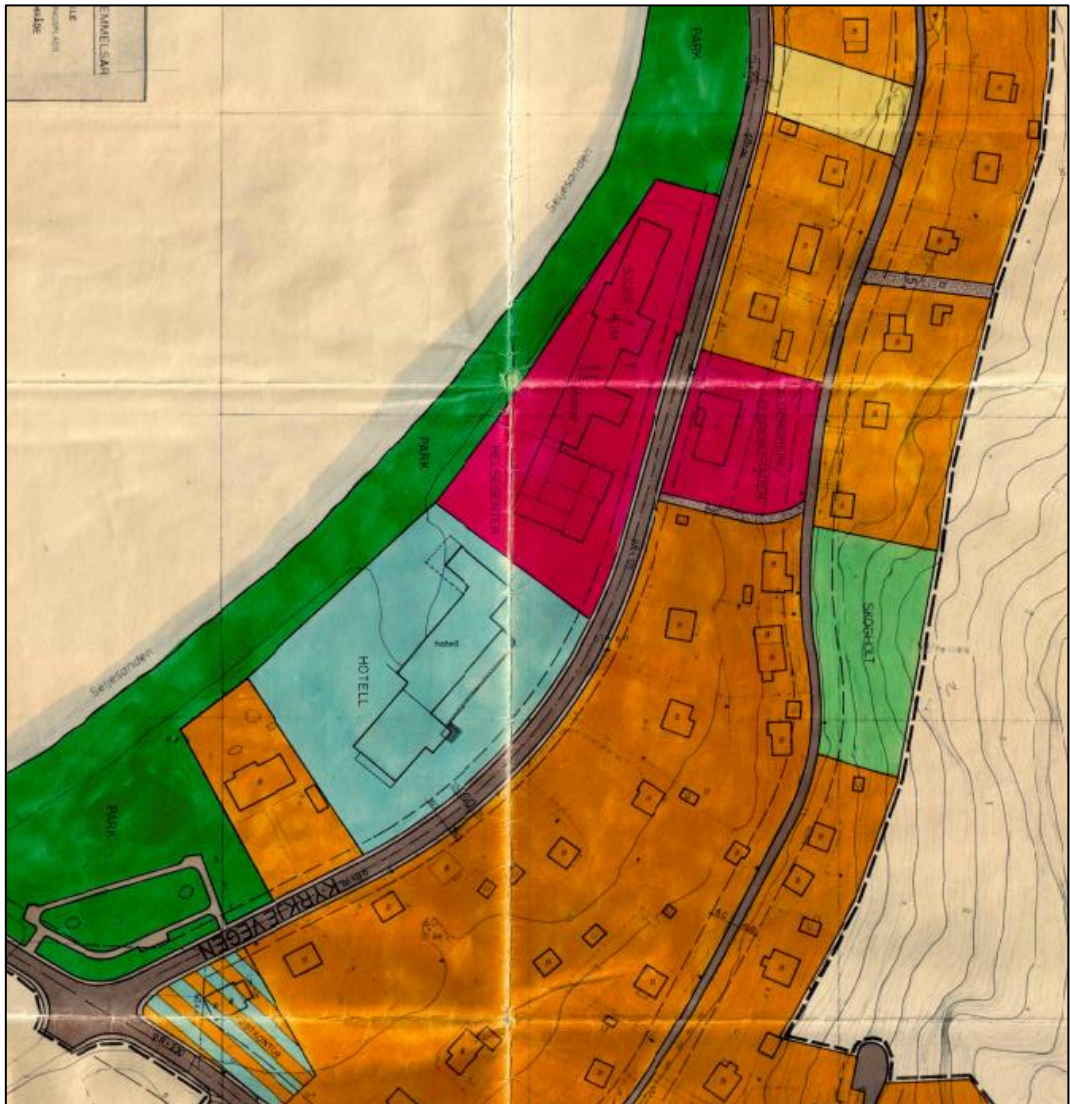
2.1.1 Kommuneplanen sin arealdel ev. kommunedelplanar/temaplanar



Kommuneplanens arealdel 2017 – 2029, Selje kommune. Godkjend plan 06.07.18.

Kommuneplanens arealdel for tidlegare Eid og Selje kommunar er gjeldande fram til ny arealdel for Stad kommune er utarbeidd og vedteken av Stad kommunestyre. I kommuneplanen sin arealdel for Selje, er arealet sett av til sentrumsformål og friområde ut mot sjøen (Seljesanden). Planområdet ligg innanfor areal der reguleringsplan framleis skal gjelde.

2.1.2 Gjeldande og tilgrensande reguleringsplanar



Gjeldande reguleringsplan, Skogen, vedtatt 05.11.81.

I gjeldande reguleringsplan er området regulert til hotellformål og offentleg formål (helseheimen), køyreveg og friareal (Seljesanden). 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 lågblokkene som utgjer Selje Panorama) sett ei maksimal utnyttingsgrad på %-BYA= 70 %. Maksimalt tillate mønehøgde er her sett til k+ 18,0 m.

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

2.2 Analysar som arbeidet er basert på

2.2.1 Analysar og utgreiingar som ligg føre ved oppstart

- Samla «framtdisvisjon» for Selje, Presentasjon, moglegheitsstudie Selje sentrum, Stadsutviklaren, 16.10.2020
- Stadanalyse for Selje, sist handsama av Stad formannskap, 09.06.2020
- Geologisk vurdering av skredfare Gbnr 56/1, 17. Juni 2017
- Skredfarevurdering - Skogen reguleringsplan, Selje kommune 25.06.2013

2.2.2 Analysar som er gjort i samband med planarbeidet

- Risiko- og sårbarheitsanalyse
- Kulturminneregistrering og tilleggsregistreringer, Vestland fylkeskommune, 2021-22
- Geoteknisk vurdering – områdestabilitet, Multiconsult, 2021
- Flaumvurdering Selje, Norconsult, 2021
- Skredfarekartlegging for Selje sentrum, Norconsult, 2021

3 Planprosessen

3.1 Oppstartsmøte og føresetnader for planarbeidet

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 utbygger 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.

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

Plan ID: 2020005

Planen er ei detaljregulering etter plan- og bygningslova § 12-3.

3.2 Vurdering etter *Forskrift om konsekvensutredninger* (KU forskrifta) – planprogram

Det er 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 15,2 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 II, 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 relativt lite fotavtrykk og ligg i eit 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)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ statlege planretningslinjer ▪ statlege planføresegner eller regionale planføresegner
d)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ større omdisponering av område avsett til landbruks-, natur- og friluftslivsmål 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 ein til at planen kan få vesentlege verknader etter § 10, men at konsekvensane verkar små i forhold til kva forskrifta elles fastsett KU-plikt for, og konklusjonen blir at konsekvensane verken kvar for seg eller i sum vil vera så store at eit KU-krav er stilt.

3.3 Medverknad

Oppstart av planarbeidet vart, i medhald av plan- og bygningslova § 12-8, kunngjort i avisene Fjordenes tidende og Fjordabladet den 13.10.2020. Annonse og varslingsdokument var publisert på kommunen og Nordplan si heimeside. I tillegg er grunneigarar og offentlege etatar tilskrivne. Frist for uttale var sett til 10.11.2020.

Liste over varsla partar går fram av varslingsbrev, datert 08.10.2020. Det er kome inn 9 innspel i annonseringsperioden. Under er desse oppsummert og kommentert.

3.4 Merknader i høyringsfasen

	Avsendar, dato mottatt	Oppsummert innspel	Nordplan sin kommentar
1	Statens vegvesen, 21.10.2020	<p>Trafikksikkerheit og framkomst på offentlig vegnett i planområdet må skje i dialog med dei aktuelle vegstyresmaktene. Vestland Fylkeskommune er eigar av Fv. 5752.</p> <p>Dersom det vert planlagte fråvik frå vegnormalane må vera avklart med rette styresmakt før planen vert lagt ut til offentlig ettersyn.</p> <p>Statens vegvesen legg til grunn at verknadane planløysingane vil ha for vegnettet vert utgreia og kjem tydeleg fram av planomtale, risiko- og sårbarheitsanalyse og eventuell konsekvensutgreiing. Dette gjeld generelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - trafikksikkerheit for ulike trafikantgrupper - tilkomstløysingar - parkeringsdekning og -behov - framkomst for ulike trafikantgrupper 	<p>Tas til etterretning</p> <p>Tas til etterretning</p> <p>Generell merknad som skal ivareta i plandokumenta. Reguleringsplanen bør finne løysingar for å etablere tilbod for gåande/syklende i Kyrkjevegen, tilkomstløysingar for bil/buss/beredskap/varetransport, samt gåande/syklende.</p> <p>Framkomst i anleggsperiode behandlast i ROS-analyse, med naudsynte krav i reguleringsføresegner.</p>

		- ivaretaking av ovannemnde omsyn i anleggsperioden	
2	SFE, 04.11.2020	<p>Opplyser at den gamle hovudtransformatoren er i drift og står att på hotelltomta. Ny nettstasjon og straumframføring må leggest om og ha tilstrekkeleg tilkomst. SFE ønskjer å delta i prosess om hensiktsmessig plassering av ny nettstasjon. Frittstående nettstasjon bør avklarast i arealplan.</p> <p>For tilknytning av nye el-anlegg gjeld elektroteknisk norm NEK399:2018</p>	<p>I forprosjektfasen bør det gjennomførast eit møte med SFE, for avklaring om plassering av ny nettstasjon, og omlegging av straumframføring.</p> <p>Tas til etterretning</p>
3	OVF, 05.11.2020	OVF Er heimelshavar på fleir eigedommar innanfor planområdet og ønskjer dialog undervegs i planprosessen, spesielt i den grad OVFs hovudbruk Gnr 256 Bnr 1 er berørt.	I forprosjektfasen bør det gjennomførast eit møte med OVF.
4	Belinda og Magne Fure, 05.11.2020	<p>Gangveg/strandpromenade bør regulerast mot vestleg plangrense, og det må sikrast heilskap gjennom samordning med reguleringsplan for Selje sentrum. Gangvegen blir eit viktig tiltak for å sikre universelt utforma tilgang til stranda.</p> <p>Trafikktryggleik for mjuke trafikantar langs Kyrkjevegen må sikrast i reguleringsplanen.</p>	<p>Gangvegen vert tema i reguleringsplan. Det bør gjennomførast eit samordningsmøte med Stad kommune for å sikre dette forholdet opp mot kommunens eige arbeid med reguleringsplan for Selje sentrum.</p> <p>Aktuelle tiltak i Kyrkjevegen skal utformast etter gjeldande vegnormalar, og vera fokuser på god trafikktryggleik. Myndighetavklaringar skjer med Stad kommune og Vestland Fylkeskommune, som vegeigar.</p>
5	<p>Eigarar i Selje Panorama, 05.11.2020</p> <p>Siw Toril Fure</p> <p>Monica Berge</p> <p>Ingvill Djupedal</p> <p>Paula Sandnes</p> <p>John-Endre B. Himle</p> <p>Stig Taklo</p> <p>Karin Kvamme</p> <p>Roar Silden</p> <p>Alis Silden</p> <p>Gunnar Silden</p> <p>Margunn Silden</p> <p>Evy Aarsheim</p> <p>Frank Hessevik</p>	<p>Eigarar i Selje panorama stiller seg negativ til at det vert planlagt ei så høgt bygg (22,5 m). Bygget vil stenge dagens utsikt for alle eigarar.</p> <p>Plassering av nye bygg kommer betydeleg nærare veg og bustadområde. Dette fører til tap av utsikt, større innsyn til bustadeiningane og meir aktivitet nær innpå. Dette vil vera ein betydeleg ulempe og innskrenka vern av privatlivet. Det kan og føre til verdiforringing av eigedommar.</p>	<p>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.</p> <p><u>Vedr endret utsikt og meir innsyn:</u> Hotellet plasseres med en avstand til Kyrkjevegen tilsvarende dagens plassering av Paneda, eller nærmere Seljestranda med større avstand til Kyrkjevegen.</p> <p>Svømmehall med treningssenter og fysikalsk senter plasseres noen meter nærmere veien enn det som var avstanden fra det gamle hotellet og til veien.</p> <p>Enhver bebyggelse på eiendommen over den høyden som Paneda sitt bygg har vil gi mindre utsyn over havet for en del av bebyggelsen ved Kyrkjevegen. Pr i dag er eiendommen mer åpen enn da det gamle hotellet stod. Det er videre forslagstiller sin oppfatning at å samle de ulike bygningsavsnittene i en samlet form representert ved en overbygd vestibyle med god høyde, ment som en egen opplevelse/attraksjon, er ett godt grep. Løsningsforslag nå viser tre etasjer mot sjøsiden og to etasjer mot Kyrkjevegen. Denne høgden vil påvirke utsynet over havet fra noen av boenhetene i Selje Panorama. I prosjektet ligger det nå flere visuelle åpninger mellom Kyrkjevegen og sjøen som vil gi gjennomsyn.</p>

		<p>Seljesanden vil bli mindre tilgjengeleg og mindre synleg på grunn av massiv bygningsmasse. Opplever at hotellet får eit kasseformat som ikkje tilfører området noko unikt.</p> <p>Tidlegare byggeplanar for påbygg til helsesenter og Paneda er blitt stoppa etter klage frå bebuarar i området.og eigarane ber om at utbyggjar og kommunen følgjer denne avgjerda.</p> <p>Tekniske anlegg er vist nær Selje Panorama. Kjøøl, ventilasjon og varelevering fører til uro og meir aktivitet, og kan forsterke ulempen for naboar.</p>	<p>Svømmehallen er pr dd utformet slik at det vil bli gjennomsyn gjennom deler av hallen og ut over sjøen. Høgden på Svømmehallen reguleres av nødvendige behov i fht til bl.a spillemidler.</p> <p><u>Aktivitet nært innpå:</u> Funksjonene ut mot Kyrkjevegen er i stor grad støttefunksjoner i hotelldriften, slik som det var med det gamle hotellet. Her er det lagt kontorer, personalfasiliteter, varemottak og St. Sunniva hall. Mange av disse funksjonene er i bruk til en begrenset tid. Varelevering er en tidsbegrenset aktivitet, og vil finne sted i kortere perioder. For et slikt anlegg er det naturlig og den beste løsningen at dette skjer direkte fra Kyrkjevegen.</p> <p>Det er planlagt for noen hotellrom helt nord på tomten som henvender seg mot Kyrkjevegen, resterende funksjoner er lagt med utsyn på sjøsiden.</p> <p>Svømmehall, treningssenter og fysikalsk senter er lokalisert nærest Selje sentrum på eiendommen for å ha korteste vei langs Kyrkjevegen før avkjøring. Dette er funksjoner som har en bestemt åpningstid og det vil være begrenset med aktivitet i disse arealene utenom åpningstid.</p> <p><u>Tilgang til Seljestranden:</u> Offentlig tilgang til Seljesanden vil bli uforandret. Det vurderes gjennom reguleringsarbeidet å legge til rette for en promenade langs stranden, med trapper og ramper mellom uteområdet ved hotellet og svømmehallen, og stranden. Dette vil forbedre tilgjengeligheten til stranden for mange brukere.</p> <p><u>Synlighet til Seljesanden:</u> Det er forslagsstiller sin oppfatning at synligheten til Seljesanden ikke forandres vesentlig ved forslag til bebyggelse, enn slik den var da det gamle hotellet stod, når en går langs Kyrkjevegen sør for anlegget.</p> <p><u>Bygningsform:</u> Formen på bygningene er under bearbeiding. Det som har vært vist frem så langt er et skisseprosjekt som er det første stadiet i en prosjektutvikling. Fasader og form vil bli bearbeidet videre, for deler av bygget er det valgt å legge toetasjes bygg med flatt tak ut mot Kyrkjevegen for å gi lavere bygningsvolumer på denne siden.</p> <p>Løsningsforslaget nå viser gesimshøyden for hotell +15,3, på den nordlige delen av bygget, mens Selje Panorama har gesimshøyde +18,7 ut mot Kyrkjevegen.</p> <p><u>Kjøøl, ventilasjon og varelevering:</u> Ventilasjonsaggregater med tilhørende kjølebatteriet er lagt i plan 2 i driftsdelen av hotellet. De blir ikke liggende som åpne takløsninger slik en kan finne på andre bygg, men blir satt inn i egen lukket etasje med tak og vegger der disse blir lyddempet og tiltaket vil oppfylle alle støykrav satt til slike anlegg.</p> <p>Det må forventes aktivitet i forbindelse med daglig bruk, uavhengig av type anlegg/program/funksjon som blir lagt til eiendommen. Varelevering er en tidsbegrenset aktivitet, og vil finne sted i kortere perioder. For et slikt anlegg er det naturlig og en helhetlig god løsning at dette skjer direkte fra Kyrkjevegen.</p> <p>Det bør gjennomførast eit samordningsmøte med Stad kommune, for å gje utbyggjar og innspelsgjear avklarande og tydeleg føring for arealbruken, samt sikre ein ope prosess.</p>
--	--	--	---

		Framlagt løysing legg opp til ein betydeleg interessekonflikt, der det er spesielt fokusert på plassering av høge bygningar mellom sjøkanten og eksisterande eigedommar.	Utbyggjar er merksam på interessekonflikten og vil invitere til dialog.
6	<p>Felles uttale, 10.11.2020</p> <p>Wenche Leknesund</p> <p>Jostenin Årevik</p> <p>Tonje Sperrevik</p> <p>Kenneth Pedersen</p> <p>Ingvild Drageseth</p> <p>Idar Refsnes</p> <p>Ola Hove</p> <p>Nina Refvik</p> <p>Knut Haugland</p> <p>Karstein Ødegård</p> <p>Erling Åbø</p> <p>Kristin Jorunn Hatlenes</p> <p>Rita Hatlenes</p> <p>Maria Helgesen</p> <p>Maria Vengen</p> <p>Johanne Vengen</p> <p>Alis Silden</p> <p>Roar Silden</p> <p>Eli Haugland</p> <p>Joachim Refvik</p> <p>Øyvind Drageseth</p> <p>Heidi Drageseth</p> <p>Oddrun Hjelle</p> <p>Sigbjørn Hjelle</p> <p>Anita Strømme</p> <p>Adrian Mortensen</p> <p>Jarl Moldestad</p> <p>Unni Kriken</p>	<p>Uttalen uttrykker begeistring for initiativet til å bygge nytt hotell.</p> <p>Det bør finnast ein betre balanse mellom utbyggingsinteresser på den eine sida, og på den andre kontakt frå bakanforliggende område mot sanden og sjøen. Dette kan oppnåast ved redusert høgde og ved gløtt mellom oppdelt bygningsmasse.</p> <p>Verdiane som ligg i grøntområdet Seljesanden må vidareførast da denne har særdeles stor allmenn verdi for bading, soling, leik, rekreasjon, mv. Kvaliteten må sikrast i reguleringsplan og ivareta ålmentas interesser ved utbygging.</p> <p>Det vert beskrive viktigheit av at landskapsrommet i Selje, ikkje blir forringa av ny utbygging. Ein ny og for høg bygningsmasse nær sanden vil bli for dominerande og står fram som ei ny avgrensing i landskapsrommet. Byggeplanane må ivareta omsynet til landskap med tanke på plassering, omfang og høgde på bygningsmassen. I uttalen vert det bede om at det vert utarbeidd sol-skuggediagram.</p>	<p><u>Kontakt fra bakenforliggende område:</u> Pr i dag er det mer åpent enn da det gamle hotellet stod. Svømmehallen er pr dd utformet slik at det vil bli gjennomsyn gjennom deler av hallen og ut over sjøen. I prosjektet ligger det nå flere visuelle åpninger mellom siden mot Kyrkjevegen og siden mot sjøen som vil gi gjennomsyn. Formen på bygningene er under bearbeiding. Det som har vært vist frem så langt er et skisseprosjekt som er det første stadiet i en prosjektutvikling. Fasader og form vil bli bearbeidet videre, for deler av bygget er det valgt å legge toetasjes bygg med flatt tak ut mot Kyrkjevegen for å gi lavere bygningsvolumer på denne siden.</p> <p><u>Tilgang til Seljestranden og almen verdi i grøntområde:</u> Offentlig tilgang til Seljesanden vil bli uforandret.</p> <p>Det vurderes gjennom reguleringsarbeidet å legge til rette for en promenade langs stranden, med trapper og ramper mellom uteområdet ved hotellet og svømmehallen, og stranden. Dette vil forbedre tilgjengeligheten til stranden for mange brukere.</p> <p>Høyde: Enhver endring som gir økt høyde sammenlignet med dagens bebyggelse vil føre til begrensning for andre. Det er generelt bedre utsikt i dag når det er helt åpent, mot da det gamle hotellet sto på eiendommen.</p> <p>Formen på bygningene er under bearbeiding. Det som har vært vist frem så langt er et skisseprosjekt som er det første stadiet i en prosjektutvikling. Fasader og form vil bli bearbeidet videre, for deler av bygget er det valgt å legge toetasjes bygg med flatt tak ut mot Kyrkjevegen for å gi lavere bygningsvolumer på denne siden.</p> <p>Løsningsforslaget per nå viser at høyder mot Kyrkjevegen er gesimshøyden for hotell +15,3 mens Selje Panorama har gesimshøyde +18,7 ut mot Kyrkjevegen. Det er forslagstiller sin oppfatning at å samle de ulike bygningsavsnittene i en samlet form representert ved en overbygd vestibyle med god høyde, ment som en egen opplevelse/attraksjon, er ett godt grep.</p>
7	Fylkesmannen i Vestland 10.11.2020	Fylkesmannen stiller spørsmål ved behovet for og føremålet med å utarbeide ein eigen privat detaljreguleringsplan for dette aktuelle området, som også inngår i det større sentrumsområdet som kommunen har starta opp arbeid	Forslagsstiller har behov for å sikre framdrift og avklaringar, og det er ønskeleg å kunne styre ein tidslinjal for prosjektutviklinga i privat regi. Framdrift og parallell prosess er avklart med Stad kommune, der det skal vera samordningsmøte undervegs og parallelt pågåande planarbeid for Selje sentrum.

		<p>med å utarbeide ein eigen detaljreguleringsplan for.</p> <p>Fylkesmannen brukar eit eige skriv med merknadar ved oppstart av reguleringsplanarbeid. I skrevet er det presentert generelle og utfyllande merknadar til aktuelle fagtema;</p> <p>Strandsone</p> <p>Naturmangfald</p> <p>Friluftsliv</p> <p>Folkehelse</p> <p>Landskap/estetikk</p> <p>Grønstruktur</p> <p>Barn og unge</p> <p>Universell utforming</p> <p>Ureining</p> <p>Samfunnstryggleik</p> <p>Beredskap</p> <p>Energi</p> <p>Støy</p> <p>Fylkesmannen uttaler at det er viktig å leggje stor vekt på god estetisk utforming og tilpassing til det eksisterande bygningsmiljøet og natur- og kulturmiljøet. Utforminga av bygningane på denne tomte vil vere viktig for opplevinga av Selje sentrum.</p> <p>Ålmentas tilgang til Seljesanden må bli sikra og Fylkesmannen ønskjer at bygningane blir trekt attende frå stranda, slik at grøntpreget langs stranda vert oppretthalde. For å sikre best mogleg arealutnytting og ivaretaking av grøntareal rår</p> <p>Fylkesmannen til å vurdere om parkeringsareal kan plasserast under bakken.</p> <p>Fylkesmannen viser til at Statens kartverk ønskjer å teste ut eit oppsett for å distribuere SOSI-filer av planer på offentleg ettersyn, og oppmodar kommunen til å sende SOSI-fil av planen til Kartverket ved høyring av planforslaget.</p>	<p>Generelle og utfyllande merknader syner fram gjeldande krav og forventningar til måloppnåing i nasjonal og regional areal- og miljøpolitikk. Innspelsgjevar nytter vedlegget for å ettersjå at nasjonale og viktige regionale interesser vert ivaretekne i kommunale planar.</p> <p><u>Stedstilpassing og byggets karakter:</u> Målet for det nye hotellet er at det skal bli en viktig del av Selje sentrum sin historie i årene framover og et kjennetegn i bybildet og regionen. I videre prosjektering vil det legges vekt på tilpassing til omgivelsene, og med en materialbruk i tråd med dette. Organisering og oppbygging av bygningsmasse, fasadeuttrykk, samt materialbruk og farger vil være viktige fokusområder i dette arbeidet.</p> <p>Det bør gjennomførast eit samordningsmøte med Stad kommune, for å gje utbygger og innspelsgjevar avklarande og tydeleg føring for arealbruken, samt sikre ein ope prosess. Gangvegen og ålmentas tilgang til Seljesanden vert eit viktig tema i reguleringsplan. Det bør gjennomførast eit samordningsmøte med Stad kommune for å sikre dette forholdet opp mot kommunens eige arbeid med reguleringsplan for Selje sentrum.</p> <p>Parkeringsareal under bakken er hittil ikkje vurdert.</p> <p>Tas til etterretning</p>
8	NVE, 11.11.2020	NVE rår til å nytte rettleiarar og verky innanfor saksområda flaum- og skredfare, ålmenne interesser i vassdrag og	Tas til etterretning

		<p>grunnvatn, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. Desse er utvikla for utforming av arealplanar etter plan- og bygningslova.</p> <p>Delar av planområdet ligg innanfor aktsemdskart for snøskred og steinsprang, og reell fare må avklarast med vurdering av fagkunnig. Eventuelt område med reell fare må regulerast med omsynssone og ha tilhøyrande føresegn som sikrar akseptabel tryggleik før utbygging kan finne stad.</p> <p>Planområdet ligg under marin grense, med marine avsetningar, der ein ikkje kan utelukke førekomstar av kvikkelire. Fare for områdeskred av kvikkleire må vera tema i ROS-analysen. Planarbeidet må ta omsyn til forventa klimaendringar og NVE viser til statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing.</p> <p>Større utbyggingsområde og utbygging i tette strøk bør vurdere krav til dryging av avrenning av overflatevatn, kapasitet til bortleiing av overflatevatn og trygge flaumveggar. Relevante fagutgreiingar innan NVE sine saksområde må vere lagt ved plandokumenta</p>	<p>Det bør gjennomførast eit samordningsmøte med Stad kommune, for å sikre rett ansvarsgrensesnitt for fagutgreiingar på områdene flaum- og skredfare, områdestabilitet og handtering av overflatevatn.</p> <p>Tas til etterretning</p>
9	Vestland fylkeskommune, 12.11.2020	<p>Vestland fylkeskommune viser til fråsegn til melding om oppstart av arbeid med reguleringsplan for Selje sentrum og legg ved denne. Når planprosessane går parallelt er det viktig at det er god kopling mellom prosessane. Alle relevante verknadar tiltaket vil ha for by- og stadutvikling, klima og miljø, born og unge, universell utforming, kulturminne, og samferdslemå vera vurdert og tydeleg visualisert i prosessen vidare.</p> <p>Vestland fylkeskommune oppmodar til å ta i bruk møteplassar for medverknad og sikre at alle i lokalsamfunnet får høve til å delta i utviklinga av detaljreguleringa.</p> <p>Planen må sikre ålmentas tilgang til funksjonar og føremål, men også ålmenta sine interesser også i form av utsyn, visuell kontakt, allmenn ferdsel, bruk av sjø, strand og strandsone, grønt struktur og friluftsområde og tilkomst til felles verdiar relatert til planområdet.</p>	<p>Det bør gjennomførast eit samordningsmøte med Stad kommune for å sikre dette forholdet opp mot kommunens eige arbeid med reguleringsplan for Selje sentrum.</p> <p>Planane for nytt hotell vart vist offentleg i folkemøte på Selje skule den 16.10.2020. Det var gode høve til å stille spørsmål. Ope kontor/yttelegare opplegg for aktiv medverknad vurderast i samråd med Stad kommune.</p> <p>Gangvegen og ålmentas tilgang til Seljesanden vert eit viktig tema i reguleringsplan.</p>

		<p>Illustrasjonar som syner ei byggjehøgde på tre etasjar står fram som ein klar barriere mot Seljesanden. Dette vil ha klare verknadar for menneska som bur i bustadhusa mellom Kyrkjevegen og Skogavegen aust for planområdet, og ålmentas oppleving av Selje. Framlegg til storleik, tettleik og volum, konkrete byggehøgder og breidde må tilpassast stadlege eigenskapar, landskapet, historisk og lokal og stadleg byggeskikk. Planarbeidet må sjå landskapet sitt tverrsnitt; det store landskapsrommet, havet, sjøen og Selje-sanden som ei allmenn strandsone, og arbeidet må sikre overgangen mellom sanden og vegetasjonsflata over, gjennom ein differensiert bakkemur og grøn struktur som sikrer høvet mellom offentleg/ålmen bruk og felles til privat bruk. Vestland fylkeskommune rår til å utvikle samt sikre ei tydeleg offentleg naturzone i eit breitt vegetasjonsbelte, ein allmenn grøn struktur oppe på flata og langs kanten til sanden heile vegen. I tillegg rår vi til å utvikle første høgde i framtidige bygg til allmenn/offentleg bruk og aktivitet.</p> <p>Innspelet frå Fylkeskommunen melder behov for å utvikle alternative konsept og prinsipp for bruksfremål og utforming av bygningsmasse, arkitektur og landskapsarkitektur innomhus og utomhus, og tilhøyrande infrastruktur i planområdet. Planarbeidet bør definere føresegner knytt til materialbruk og energi-løysingar i nye bygg, slik at ein i utbygginga nyttar løysingar som er mest mogleg gunstige for klima. For å ta i vare omsynet til barn og unge i reguleringsplanlegginga bør ein vurdere grad av utnytting, lokalisering av areal som er meint for uteopphald, og kva krav om funksjon og kvalitet som skal vere gjeldande for desse areala. Reguleringsplanen bør gje føresegner som fastsett krav til universell utforming. Her kan ein til dømes sette krav til tilgjenge eller utforming av bustaden, stigningsforhold og parkeringsplassar for forflyttingshemma.</p> <p>Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i området, men arealet har stort potensiale for denne typen kulturminne. Vestland fylkeskommune finn det naudsynt med ei arkeologisk registrering for å klargjere om tiltaket kjem i konflikt med hittil</p>	<p><u>Stedstilpasning, historie og kulturell verdi:</u> Se også merknader ovenfor vedr. høyde, gjennomsyn, tilgang til Seljestranden og stedstilpasning. Vestibylene er gitt et eget volum – en egen form. Det er forslagstiller sin oppfatning at å samle de ulike bygningsavsnittene med en samlende form representert ved en slik overbygd vestibyle, og med god høyde, er ett godt grep og er ment som en egen opplevelse/attraksjon. Hotellet vil med sine funksjoner bidra til at Selje sin historie og annen lokalkunnskap blir mer tilgjengelig og synlig for alle beboere og besøkende.</p> <p><u>Grønn struktur mot Seljestranden:</u> Det vurderes gjennom reguleringsarbeidet å legge til rette for en promenade langs stranden, med trapper og ramper mellom uteområdet ved hotellet og svømmehallen, og stranden. Dette vil forbedre tilgjengeligheten til stranden for mange brukere.</p> <p>Her vil svømmehallen og hotellets gjester og andre nyte godt av åpent grønt friareal i vegetasjonsbeltet over stranden.</p> <p><u>Bruk av første etasje:</u> I prosjektet er så godt som alle funksjoner med utadrettet formål lagt til første etasje, slik som svømmehall og garderobes, fysikalsk senter. St. Sunniva Hall, velvæareavdeling, restaurant mm.</p> <p>Det er utvikla fleir konsept for ny hotellbygning. SHI bør vurdere om desse skal inngå i ønskja alternativvurderingar. Aktuelle løysingar for energibærarar i prosjektet vert utgreidd og omtalt i planomtalen. Relevante krav og/eller avbøtande tiltak i t.d. bygge- og driftsfase vert vurdert innarbeidd i føresegner.</p> <p>Det bør gjennomførast eit samordningsmøte med Stad kommune, for å gje utbyggar og innspelsgjever avklarande og tydeleg føring for arealbruken, samt sikre ein ope prosess. Temaet vil bli behandla i planomtalen, og naudsynte krav innarbeidd i føresegnene.</p> <p>Merknaden fører til at arkeologisk registreringsarbeid må inn i tidslinjala fram til godkjenning av reguleringsplanen. Kostnad for registreringsarbeidet er ikkje oppgjeve, men vil kunne ventast presentert i ettersendinga.</p>
--	--	--	--

		<p>ikkje registrerte kulturminne, jf. § 9 i kulturminnelova, og ettersender eige brev med nærare opplysningar om registreringa.</p> <p>Planområdet ligg i sentrum av Selje, fv. 5752 går langs planområdet. Fartsgrensa på vegen er 50 km/t og ÅDT er på 500. Det er ikkje tilrettelagt for mjuke trafikantar langs vegen. Det må skisserast tilfredsstillande løysingar for mjuke trafikkantar, både etter ferdigstilling og i anleggsperioden. Gode tilkomstløysingar, avkøyrslar med siktliner må gå fram av plankartet, og vere målsette. Det må i den samanheng m.a. takast omsyn til større køyretøy til f.eks. varelevering, osv.</p> <p>Parkering, både for bil, buss og sykkel, knytt til aktiviteten i planområdet må løysast innanfor planområdet.</p>	<p>Generell merknad som skal ivaretakast i plandokumenta. Reguleringsplanen bør finne løysingar for å etablere tilbod for gåande/syklande i Kyrkjevegen, tilkomstløysingar for bil/buss/beredskap/varetransport, parkeringsløysingar samt tilbod for gåande/syklande.</p>
--	--	---	---

3.5 1. gongs offentleg ettersyn

Planmaterialet vart behandla i Stad kommune v/ Utval for areal og eigedom - UAE, i møte 11.05.2021, UAE-sak 21/091. Det vart gjort følgjande vedtak:

Med heimel i Plan- og bygningslova § 12-10 vert forslag til detaljreguleringsplan for Selje Hotell, gbnr. 256/285, lagt ut til høyring og offentleg ettersyn, med atterhald om at kommunen kan kome med krav til justeringar i høyringsperioden. I løpet av høyringsperioden må det leggest inn planskisser som viser plan og snitt for bygningsmassen, med omsyn til bakanforliggende busetnad.

Det vert elles vist til kommunestyrevedtak der det vert føresett at helsesentertomta skal nyttast til hotellføremål. Detaljregulering for Selje Hotell, gbnr. 256/285 m.fl. 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. Planarbeidet skal gjennomførast i samsvar med Plan- og bygningslovens (pbl.) kapittel 12 og som detaljregulering i medhald av pbl. § 12-3.

Ein detaljreguleringsplan består av ei planomtale, føresegner og eit plankart. Plankartet og føresegnene er juridisk bindande for framtidig bruk og vern i det regulerte området. I planomtalen finn du meir informasjon om bakgrunnen for utforming av plankart og føresegner.

Planforslaget var til 1. gongs offentleg ettersyn i perioden 16.06.21-15.08.21. Merknader og motsegn er komme inn til Stad kommune som planmynde. Under offentleg ettersyn kom det fram at NVE hadde formelle motsegn til planforslaget, knytt til følgjande forhold;

- Manglande vurdering og dokumentasjon på tilstrekkeleg tryggleik for skred i bratt terreng
- Manglande vurdering og dokumentasjon på tilstrekkeleg tryggleik for områdeskred av kvikkleire.

Vestland fylkeskommune har merknader til planforslaget når det gjeld bygghøgde og estetikk – tilpassing til eksisterande bygnadsmiljø, klima og energi, medverknad, veg og infrastruktur, kopling til pågåande planprosess med detaljregulering for Selje sentrum, kombinert føremål: næringsbebyggelse/hotell og fritids- og turistformål og kulturarv.

Statsforvaltaren har komme med fråsegn til planforslaget i oversending 16.06.2021 og gjennom dialogmøte mellom kommunen, NVE og Statsforvaltaren 7.10.2021. Dialogpunkta frå Statsforvaltaren gjeld konflikt med omsyn til strandsone, friluftsliv og landskap, med større og høgare bygningar, nærare Seljesanden enn tidlegare hotell, og arealbruken (som også opnar som opnar for suiter/fritidsleiligheter for sal og utleige)

Det har vore vist stor interesse frå styresmakter og naboar kring bygningsvolum og bygghøgder i planforslaget. Merknadane ved 1. gongs offentleg ettersyn går i hovudsak på motstand mot den foreslåtte byggehøgda som tek usikta mot fjorden og strandområdet.

3.6 Dialogmøter med Stad kommune

Det er gjennomført dialogmøter med Stad kommune 10.02.22, 18.02.22 og 23.03.22. Konklusjonen frå møta er at forslagsstillarvart bedt om å legge fram eit revidert planforslag der ein:

- Har mål om å lukke motsegn frå NVE
- Reviderer ROS-analyse i ljøs av nytt kunnskapsgrunnlag
- Strandpromenaden vert teken ut av plankartet for Selje hotell. Det er bestemt at strandpromenaden i heilskap skal ligge inne i detaljregulering for Selje sentrum.
- Oppdatert føresegnområde etter motteke rapport frå kulturminneregistreringar i februar 2022, og revidert føresegn til føresegnsområde #1 ihht Vestland fylkeskommunes fråsegn 11.03.2022.
- Planavgrensing er trekt på nytt og formålsgrænse og byggegrense er trekt 10 meter frå eigedomsgrænse mot Seljesanden til bygning. Planområdet smalnar mot nord og byggegrensen blir gradvis smalare mot nord, ned til 4 meter i den nordre enden av tomta. Dette beltet er endra til grønstruktur, underformål park med høve til mindre bygningstiltak.
- Oppdatert støysone, der det er lagt inn berekna støysone for framtidig situasjon (år 2040) 1,5 m over bakkenivå. I føresegnene er det lagt til at naudsynte støydempepar tiltak kan gjennomførast i byggeformåla (BKB1-2).
- Omfanget av suiter for sal og utleige er avgrensa til 2. og 3. etasje og inntil 30% av oppgjeve BRA for BKB1, og det er stilt nærare krav om rekkefølge. Sal av suiter til fritids- og turistformål kan først skje etter at utbygginga av hotellet er ferdigstilt, og som integrert del av hotellet.

3.7 Mindre endring av plan

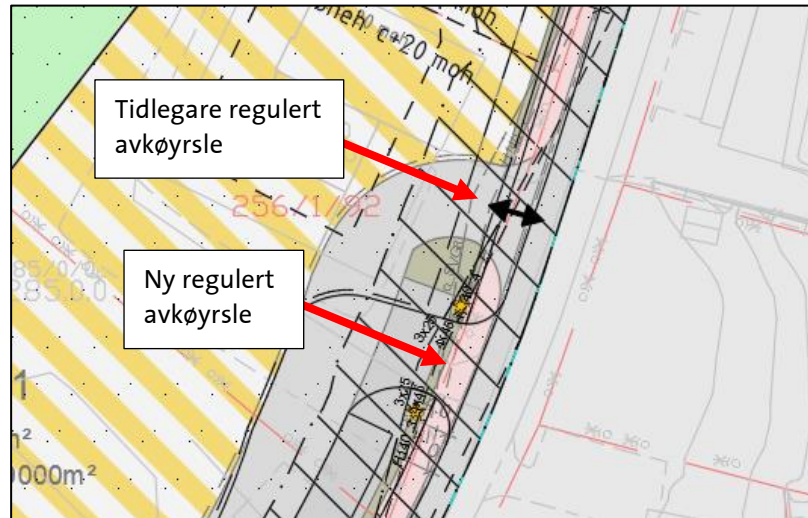
Det er gjennomført endringar i plankart og føresegner i samsvar med landskapsplanen for området, sjå figur under.



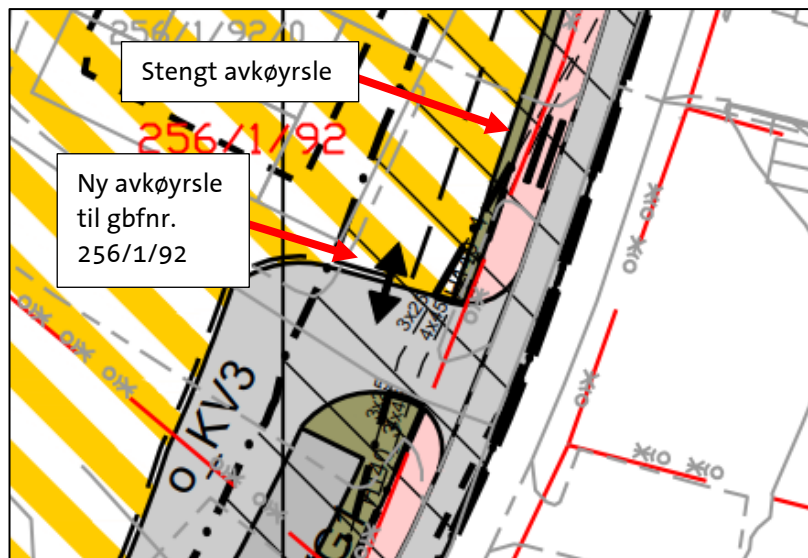
Landskapsplan (Norconsult).

Følgende endringar er gjort:

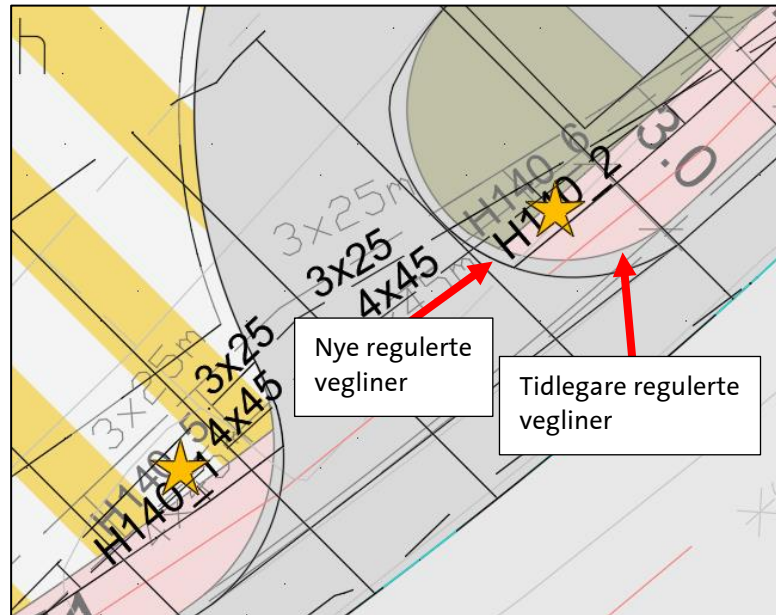
- Feltnamn er oppdatert i samsvar med KMDs reviderte liste med forkortingar til arealføremålsnamn.
- O_KV1 er regulert med eksisterande vegkant. Areal langs vegen, som fortau og grøntareal er oppdatert i samsvar med eksisterande vegkant.
- O_FO1-2 er regulert med ei breidde på 2,8 m.
- Avkøyrslle til o_KV3 i nord er flytta lenger sør. Eksisterande avkøyrslle her er markert med inn- og avkøyrslspil. Sjå figur under. Den tidlegare regulerte avkøyrslle er i konflikt med eksisterande bygg og hindrar ei rasjonell utnytting av tomte. Ny regulert avkøyrslle vil gje ein betre tomteutnytting og skape meir avstand mellom avkøyrslle til hotellet og avkøyrslle til Selje Panorama på motsett side av vegen.



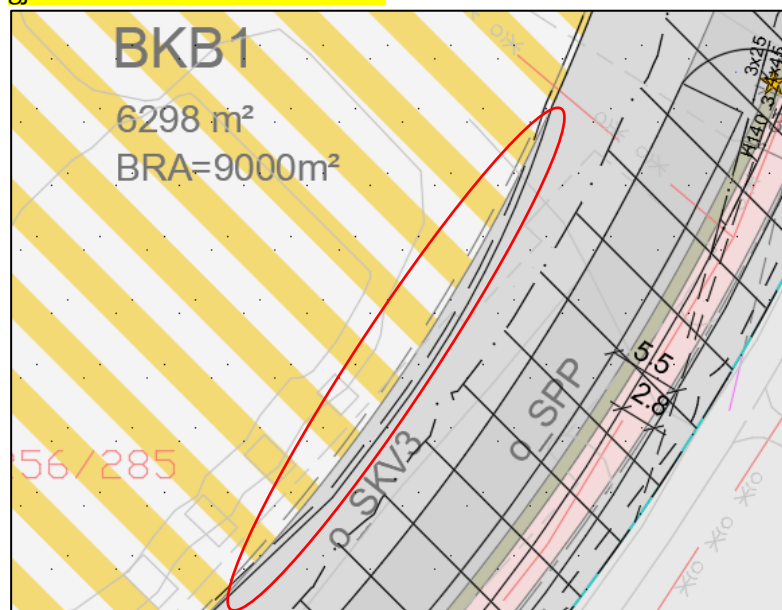
- Det er satt rekkefølgekrev om at eksisterande avkøyrslé til gbnr. 256/1/92 skal stengast etter at o_KV3 er etablert. Denne er markert med juridisk punkt for stenging av avkøyrslé i plankartet. Gbnr. 256/1/92 vil da få tilkomst frå avkøyrslé frå o_KV3, regulert inn med avkøyrslépil i plankartet. Det er tilstrekkeleg med areal til å etablere ein avkøyrslé her, med gode siktforhold i alle retningar, bortsett frå mot nord da ein må snu seg for å sjå bakover. Det er også nok plass til å snu i kryssområdet o_KV3/o_KV1 når man kjem ut frå avkøyrsla.



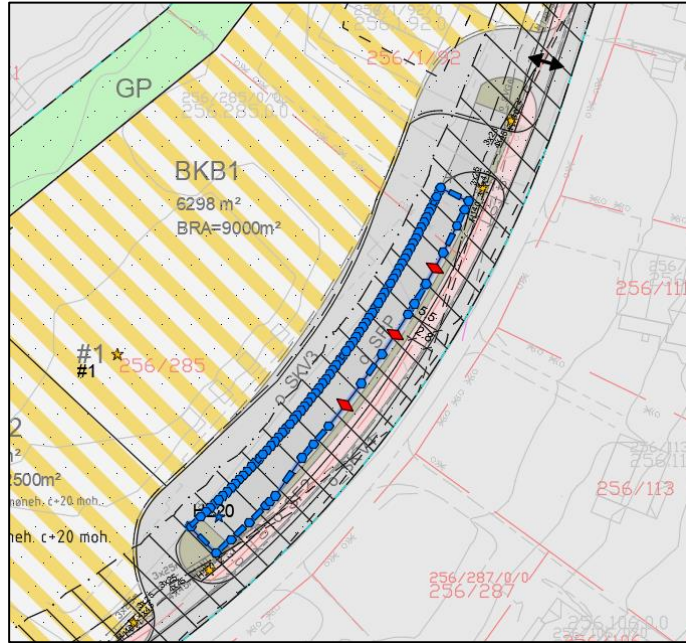
- For avkøyrslé til o_KV3 i sør er linene noko justert.



- For å samsvare med det skisserte parkeringsarealet i landskapsplanen, er bredda på o_KV3 noko smalna. Vegen har her ei breidde på 6 m. Sjøå figuren under der arealet det gjeld er markert med raud sirkel.



- Parkeringsarealet o_PP er justert i samsvar med flytting av avkøyrslø i nord og skisserte parkeringsplassar i landskapsplanen. Det endra parkeringsarealet er markert i figuren under.



4 Planområdet – eksisterande situasjon

4.1 Bruk av planområdet

Det varsle planområdet hadde eit samla areal på omlag 15,2 daa. Arealet omfattar branntomta til tidlegare Selje hotell, naboeigedomen i nord som er regulert til offentleg bygg og som inneheld m.a. kommunalt helsesenter, fysioterapi og verksemda Paneda AS, køyreveg (fv. 5752) og deler av friområdet ved Seljesanden. Planområdet har i etterkant av dialogmøta jf. 3.6 blitt redusert til 13,6 daa.



www.norgeibilder.no

Hotelltomta er i dag rydda og består av ei delvis gruslagt/asfaltet flate. Aust for planområdet ligg etablert bustadområde, hovudsakleg med einebustadar på romslege tomter. I tillegg er det oppført 2 mindre leigheitsbygg vis a vis helsesenteret.

4.1.1 Samla «framtidvisjon» for Selje

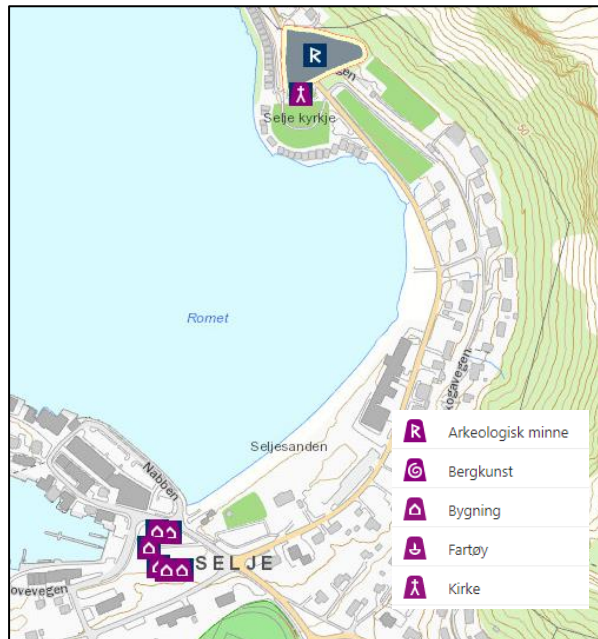
Stadsutviklaren la i oktober 2020 fram ein presentasjon av framtidvisjonen for Selje. Denne visjonen inneheld ein vidare utvikling av Selje både med tanke på utvikling av hotellområdet, men også vidare utvikling av sentrumsområdet.

4.1.2 Stadanalyse for Selje

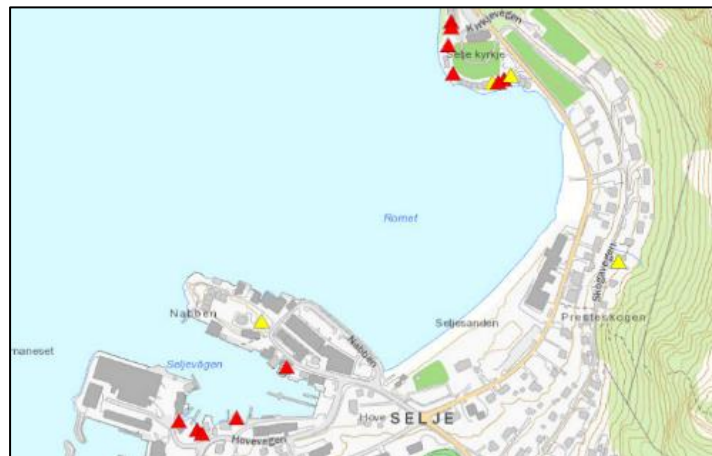
Stadanalysen er sist handsama av Stad formannskap, 09.06.2020. Stadanalysen er ein del av kunnskapsgrunnlaget for ny sentrumsplan i Selje og skal leggast til grunn for framtidig val og prioritering av løysingar.

4.2 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje registreringar av automatisk freda kulturminne eller kulturmiljø i planområdet frå før planarbeidet starta opp.



Utanfor planområdet finn ein Selje kyrkje og Selje prestegard som er freda bygningsmiljø og ved Selje kyrkje er det registrert eit kulturminne, gravrøyser.



Av SEFRAK registrerte bygningar finn ein fleire naust ved Selje kyrkje og i Seljevågen. Gryttingsbua, Sølvbergsbua og Hovehuset på Nabben.

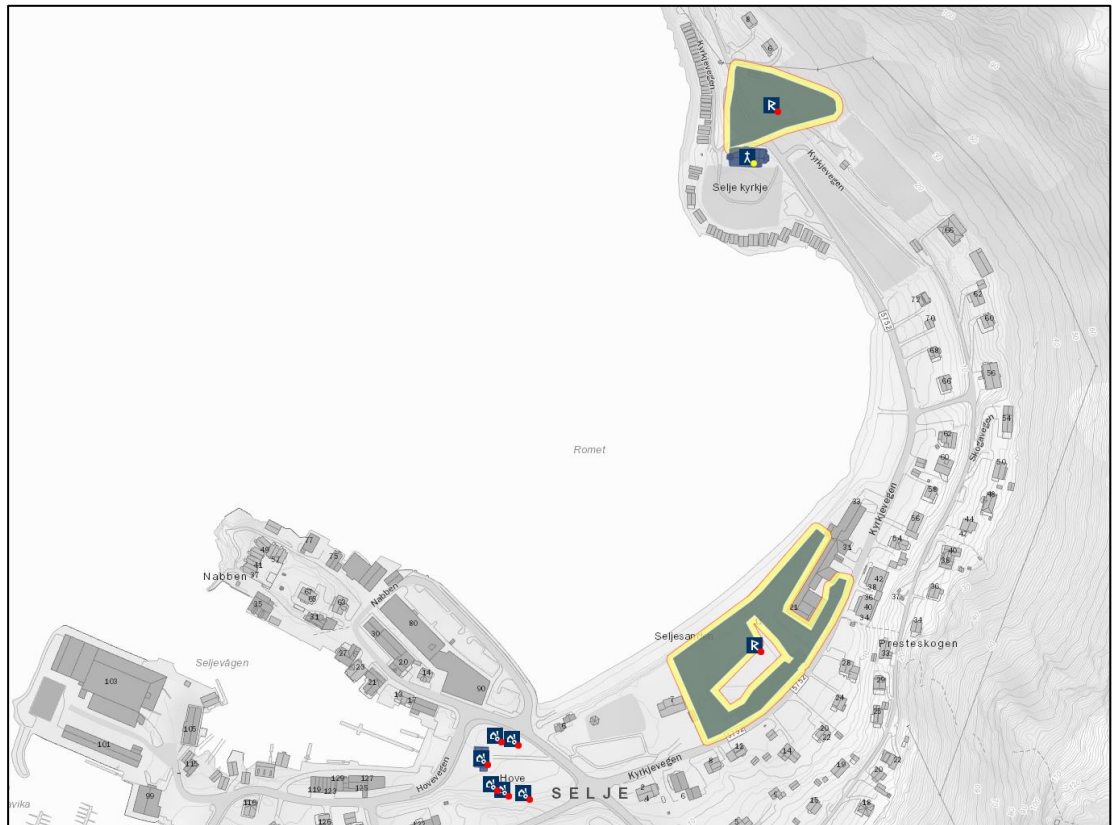
Kjelde: GisLink

4.3 Kulturminneregistreringar 2021-22

Det er gjennomført kulturhistorisk registrering samband med planarbeidet. Registreringa gav funn av to gravrøyser, ein steinpakning, ni dyrkings- og kulturlag. Ei tilleggsregistrering gav funn av busetnadsspor i form av kulturlag, stolpehol etter hus og eldstad samt spor etter førhistorisk jordbruk i form av dyrkingslag og ardspor. Ei ytterlegare tilleggsregistrering i februar 2022 gav funn av automatisk freda kulturminne i form av stolpehol, kokegropar, kulturlag, dyrkingslag, ardspor, staurhol samt gjenstandsfunn.

Når det er påvist automatisk freda kulturminne, skal dei i vidare planarbeid handterast på hovudsakleg to måtar:

- Takast vare. Området med kulturminna må regulerast til bevaring, og det krev eit tilstrekkeleg stort areal rundt dei for å sikre mot tiltak og for å ta vare på kulturminna i området i forhold til oppleving. Dette inneber at det ikkje kan byggast på og omkring funnførande område.
- Utgraving. Kulturminneområdet blir undersøkt og dokumentert. Når utgravinga er gjennomført, kan det byggast på området. Museet gjennomfører utgraving. Det set opp prosjektplan for arbeidet og utkast til budsjett. Det er Riksantikvaren (direktoratet) som vedtek eit budsjett.



Utsnitt av funnområdet ved Selje hotell (askeladden.ra.no)

Kulturminnet blir markert som føresegningsområde med krav om arkeologisk utgraving før tiltaket skal gjennomførast.

Etter forslagsstillars kjennedom er utgravingsprosjektet Selje Hotell lagt inn i Museet i Bergen si arbeidsliste for 2022.

4.4 Landskap

Selje inngår 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), er landskapet vurdert å ha element eller kvalitetar som gjer at landskapet står fram med uvanleg stort opplevingspotensiale.

Landskapet er eit ope kystlandskap. Innanfor planområdet er Seljesanden dominerande i landskapsbilete. På flata mellom sjøen og fjellet ligg byggeområda og terrenget vidare aust for desse går over i bratt skogkledd fjellside.



Illustrasjonen viser strukturerende element i terrenget. Seljesanden og fjellsida dominerer, flatt terreng med mindre skrentar og knausar. Nabben og Seljevågen med tydelig geografisk avgrensing. Selje kyrkje sentralt plassert. Illustrasjon laga av Nordplan AS i Stadanalyse Selje, 29.05.2020.

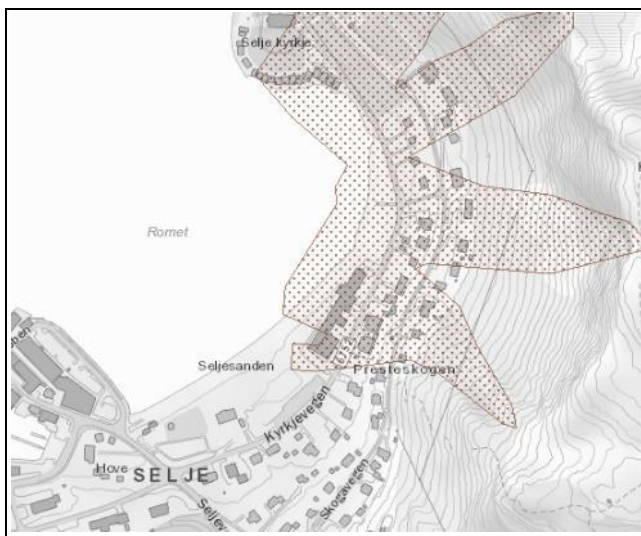
Bygningsstrukturen er skildra i stadanalyse Selje (Nordplan, 2020) og skildrar denne slik:

ein lineær bygningsstruktur, dominert av einbustader på romslege tomter. Det er hovudsakleg trehus med saltak. Bygg etablert før ca 1970 har i hovudsak skifertak og ein etasje med kjellar og loft, medan dei som er etablert etter 1970 har annan type takkledning, og er i ein etasje med kjellar.

Seljesanden med kyrkjenausta er eit stort samanhengande grønt drag som gjer at ein opplever overgangen mot Nabben som både landleg og urban. Sanden blir nærast ei bystrand. Dei romslege hageareal rundt einbustadane, Prestegardstunet og -parken bidreg ytterlegare til det grønne preget.

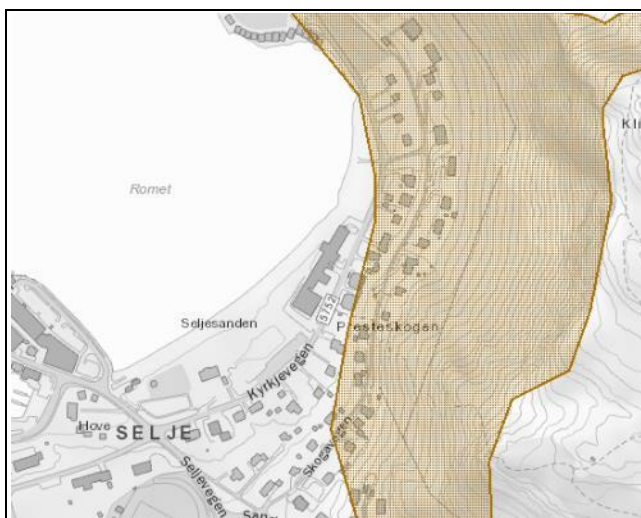
4.5 Naturforhold og klima

Den nordlegaste delen av planområdet er registrert som aktsemdsområde for jord- og flaumskred i NVE sin database.



Utsnitt av aktsemdsområde for jord- og flaumskred (NGI)

Retta aust for planområdet er det registrert aktsemdsområde for snøskred og steinsprang i NVE sin database.



Utsnitt av aktsemdsområde for snøskred og steinsprang (NGI)

Aktsemdskarta er basert på terrenget si halling og gir ikkje eit nøyaktig bilete av den reelle faresituasjonen.

4.5.1 Geologisk vurdering av skredfare gbnr 56/1 , 17. juni 2017.

Det er gjennomført ei geologisk vurdering av skredfare, Breiteig Fjordsenter juni 2017, for eigedommen gbnr. 256/286 (tidlegare gbnr. 56/1,17). Denne konkluderer med at nominell sannsyn for snøskred, steinsprang og jord- og flaumskred vurderast til å vere under grenseverdien 1/1000 pr. år, slik at planområdet tilfredsstillar klasse S2 i TEK 10 § 7-3.

Ut i frå ein geofagleg vurdering har arealet ein akseptabel risiko. Sannsynet for snøskred, steinsprang og jord- og flaumskred mot byggverk og tilhøyrande uteareal vurderast til å vere under grenseverdien 1/1000 pr år, slik at planområdet tilfredsstillar klasse S2 i TEK 10.

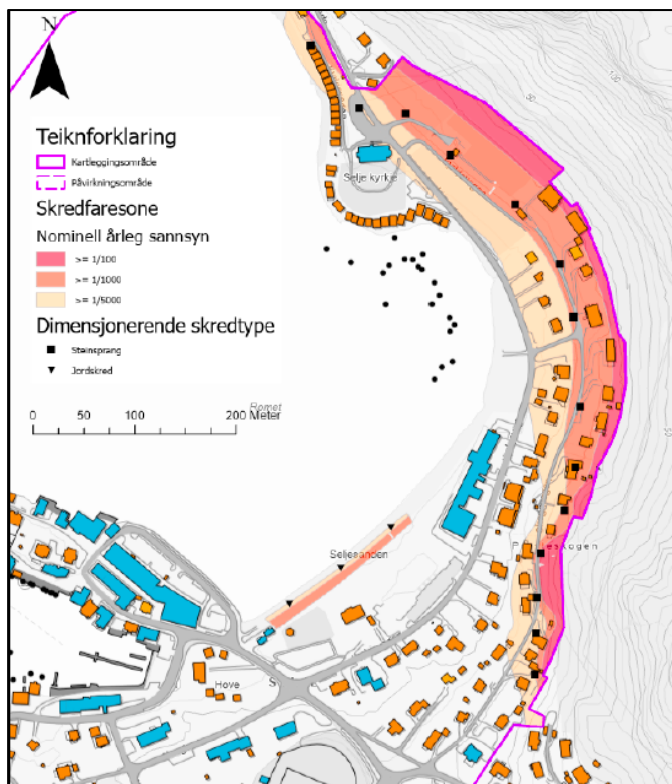
4.5.2 Skredfarevurdering – Skogen reguleringsplan

Det vart i 2013 skreve ei skredfarevurdering med bakgrunn i at det kom fleire bueiningar i Selje sentrum etter ei endring i reguleringsplanen. Det vart konkludert med at den samla skredfaren i det vurderte området har eit sannsyn som er mindre enn 1/5000 pr år. Reguleringsområdet tilfredsstillar dermed krava til tryggleiksklasse S3 i TEK10.

Hotell/helseinstitusjon: Tryggleiksklasse S3 – omfattar byggverk der det normalt oppheld seg meir enn 25 personar, eller der det er store økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvensar. Største nominelle årlege sannsyn – 1/5000.

4.5.3 Skredfarevurdering for Selje sentrum 2021

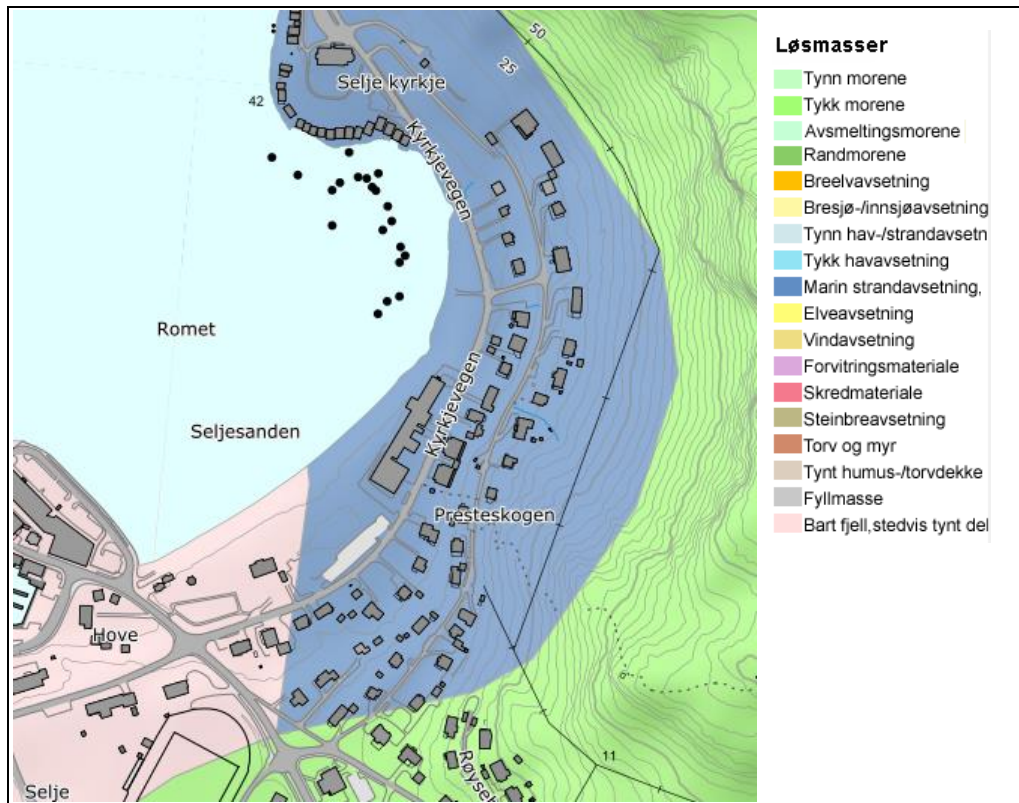
Det er gjennomført ei skredfarevurdering der faresone er utarbeidd for nominell årleg sannsyn $\geq 1/100$, $\geq 1/1000$ og $\geq 1/5000$. Skredfaren i Selje sentrum er knytt til steinsprang frå berghamrar i fjellsida i aust, men denne når ikkje planområdet. For planområdet er det knytt faresone i tilknytning til jordskred i lausmasseskråninga ned mot Seljesanden.



Utsnitt av faresonekart syner jordskredfare i lausmasseskråninga ned mot Seljesanden. Skredfarekartlegging for Selje sentrum, Norconsult (2021)

4.5.4 Grunnforhold

Planarealet ligg under marin grense. I følgje lausmassekartet har planområdet hovudsakeleg marin strandavsetning, med unntak av eit mindre areal i sørvest der ein har bart fjell.



Utsnitt av Nasjonal løsmassedatabase (geo.ngu.no)

4.5.5 Geotekniske undersøkingar 2021

Marine avsetningar førte til krav om geotekniske undersøkingar av grunnforholda. Undersøkingane har vist at planområdet har *generelt gode grunnforhold*. Basert på plassering av planlagt tiltak vurderes det foreløpig at det ikke er behov for masseutskifting her, dette må vurderes nærmere i detaljprosjektering. (Multiconsult, 2021)

4.5.6 Lokalklima, havstigning og stormflo

Landsdelen har eit fuktig klima med milde vintrar. Dominerande vindretning er frå sør-sørvest. Planområdet kan derfor vere noko vindutsett. Området har gode solforhold.

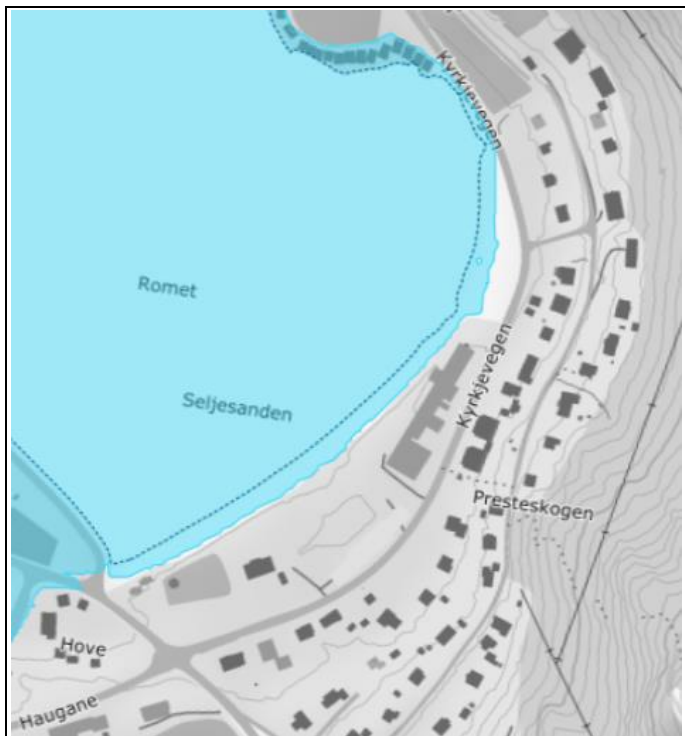
DSB sin rettleiar «Havnivåstigning og stormflo -samfunnssikkerheit i kommunal planlegging (2016) og rapporten «Sea level change for Norway. Past and present observations and projections to 2100» (NVVS report no.1/2015), viser korleis ein skal ta omsyn til havnivåendring og stormflo i kommunal planlegging. Tala for Selje er publisert i tabellen under.

Sikkerhetsklasse 1 (TEK10/17) med klimapåslag	224 cm over NN2000	Sikkerhetsklasse 2 (TEK10/17) med klimapåslag	237 cm over NN2000	Sikkerhetsklasse 3 (TEK10/17) med klimapåslag	244 cm over NN2000
---	---------------------------------	---	---------------------------------	---	---------------------------------

Hotell/helseinstitusjon er plassert i tryggleiksklasse for flaum, F2 (TEK 17 § 7-2), der største nominelle årlege sannsyn for at arealet blir påverka er 1/200. For Selje er 200-års flaum oppgitt til å vere 237 cm over dagens kote 0 (NN2000) for sikkerhetsklasse F2 (TEK10/17) med

klimapåslag. I tillegg skal det leggest til ei bølgehøgde. Utrekning av venta bølgehøgde er ikkje del av DSB sin rettleiar og ein må difor legge til grunn lokalkunnskap (jf. kap. 2.4 i DSB-rettleiar). Forventa bølgehøgde er basert på tidlegare planarbeid i området og lokalkunnskap, og er vurdert til + 0,50 meter. Ein får da $237\text{cm} + 50\text{cm} = 287\text{ cm}$, som skal rundast opp til næraste 10 cm, og gjev sikker flaumhøgde inkl. bølgepåverknad på **+2,9 meter innan år 2100**.

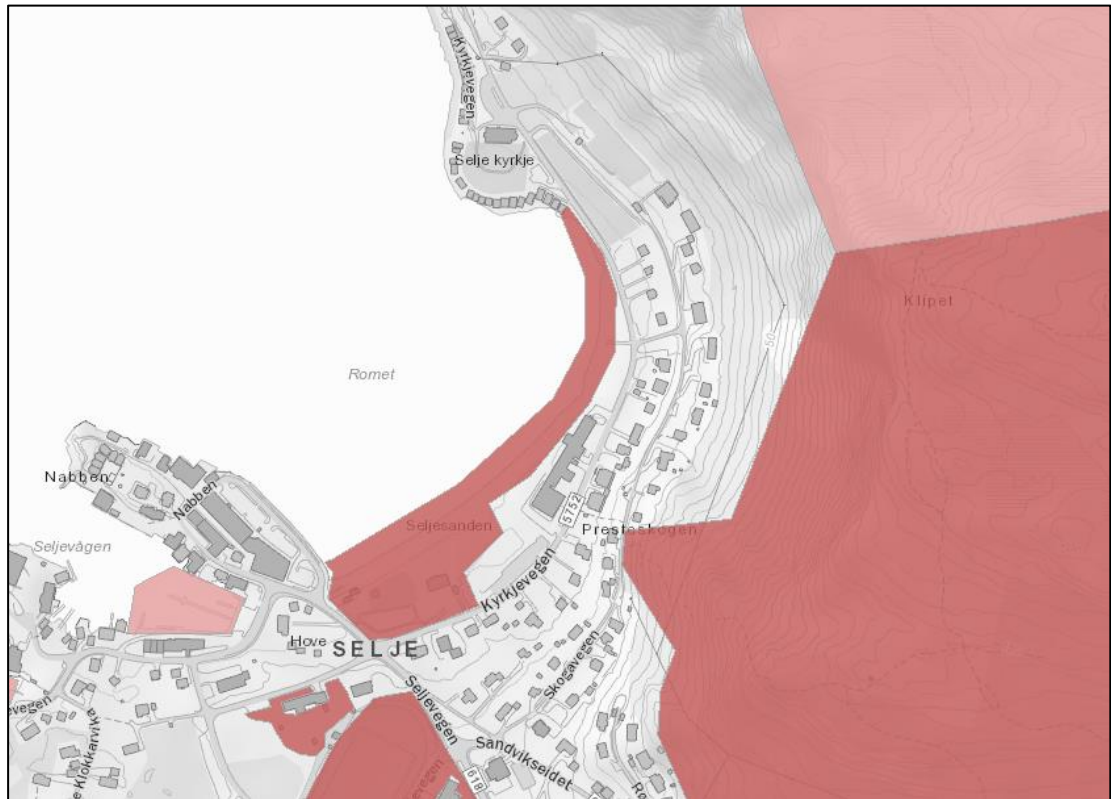
Dette kan løysast ved å heve terrenget på dei delar av byggearealet som skal ha tilfredsstillande sikkerheit mot flaum.



Kartverket – «Se havnivå» - 200-års flaum

4.6 Friluftareal, rekreasjonsverdi og bruk

Seljesanden er eit svært attraktivt og viktig friluft- og rekreasjonsområde (Naturbase ID: FK00037719, Stad Kommune, 2020). Tilgjengelegheit er vurdert som god, og det er viktig å oppretthalde ein god tilkomst til området. Bruksfrekvensen er vurdert til ganske stor, og det er lokale, regionale og nasjonale brukarar.



Naturbase kart – « Kartlagte friluftsområder»

Prestegardsparken (Naturbase ID: FK00037721, Stad Kommune, 2020) rett sør for Seljesanden er også godt eigna som skogsturterreng i tilknytning til boligområdene. Ei dagsturhytte utplassert ved tursti til Risnacken gjev ei god tilrettelegging, og auka attraktivitet.

4.7 Naturmangfald

Vi har sjekka planområdet i forhold til eksisterande databasar for naturverdiar. Det er ikkje registrert viktige naturtypar eller naturelement innanfor planområdet, eller spesielle verdiar i høve biologisk mangfald som må takast vare på innanfor planområdet. Det er registrert at Seljesanden, som marin naturtype er eit blautbotnsområde, med lokal verdi. (Naturbase ID: BM001114963, NIVA 2017). Det er ikkje konkrete registreringar i naturbasen eller i artskart om verdifulle naturtypar eller artar som kan verte påverka av planen. Det er heller ikkje kjent at det kan vere andre artar eller naturtypar i området som ikkje er fanga opp av registreringane.

Kravet i naturmangfaldlova (NML) § 8 om at saka skal basere seg på eksisterande og tilgjengeleg kunnskap er dermed oppfylt. I og med at naturmangfaldet i liten grad vil bli påverka av framlegget og at det ikkje kan påvisast at tiltaket vil ha effekt på verdifull natur, vert det lagt til grunn at det ikkje er naudsynt å gjere vurderingar etter dei andre miljøprinsippa i nml. §§ 9-12.

Det er ikkje gjennomført tilleggsregistreringar eller fornya naturtypekartlegging i samband med planarbeidet, da ein vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg, i samsvar med Naturmangfoldloven §8.

4.8 Jordressursar/landbruk/skogbruk

Det er ingen jordressursar, landbruk eller skogbruk innanfor planområdet.

4.9 Teknisk og sosial infrastruktur

4.9.1 Trafikkforhold

Fv. 5752 Kyrkjevegen er innanfor planområdet opparbeidd som ein einfeltsvog med tovegstrafikk og med ei breidde på om lag 5,6 meter. Trafikkmengd (ÅDT) er 500 køyretøy/døgn, der 10 % er lange køyretøy. Fartsgrensa er 50 km/t. (2019-tal, vegkart.no).

Det er i dag etablert 2 avkøyrslar frå fv. 5752 til hotelltomta og 3 avkøyrslar til helsesenteret, samt 1 parkeringsplass med brei front mot fylkesvegen.

Det er ikkje etablert eige tilbod for mjuke trafikantar, og veggen har blanda trafikk. Det er ikkje definerte kryssingspunkt over fylkesvegen, og ikkje kollektivtilbod på strekninga.

Fylkesvegen endar omlag 4 km lenger nord for planområdet, det er dermed lokaltrafikk som i hovudsak nyttar seg av veggen. Området består av spreidd busetnad og i enden av fylkesvegen ligg der ei kyrkje med tilhøyrande gravplass.

4.9.2 Trafikkulykker

Det er ikkje registrert trafikkulykker med personskade i eller nær planområdet i perioden 2010 – 2019.

4.9.3 Vatn- avløp – overvatn

Det er offentleg vatn, avlaup og overvassnett ved planområdet.

Dialogmøte med Stad kommunes VA-avdeling vart halde 13.11.2020, og gav nokre nokre føresetnader for prosjektet:

Vassforsyning:

- Eksisterande leidning i Kyrkjevegen er i dårleg forfatning og har for liten dimensjon.
- Større dimensjon ved fotballbana i området Skoganvegen/Seljevegen. Her ligg den en Ø160, og klargjort stikk til Ø125 lagt ut av kum. Denne har tilstrekkeleg trykk. Ein ny VL125 vil dekke behovet til hotellet med evt. sprinkelanlegg og til å forsyne bassenget.
- Ny trase mot hotellet blir lagt langs Kyrkjevegen.

Spillvatn:

- Den private Kyrkjelinja til kan ikkje nyttast til spillvatn frå hotellet pga. kapasitet.
- Det må bli etablert eigen slamavskiljar/minireinseanlegg for hotellet og bassenget, feittutskiljar på avlaup frå storkjøkken og ny utsleppsleidning til sjø.

Overvann:

- Overvatn er vurdert i planens ROS-analyse
- Ein kan vurdere felles utsleppsleidning for takvatn med avlaup frå slamavskiljaren for betre innblanding av avlaupsvatn i sjø.
- Overvatn skal handterast slik at ein ikkje får negativ påverknad på stranda.

4.9.4 Renovasjon

Det er kommunal renovasjonsordning i Selje gjennom Nordfjord miljøverk, Nomil. Nomil si hovudoppgåve er å ta hand om hushaldningsavfallet og administrere mellom anna renovasjonskøyning, mottak av avfall på returpunkt, samt vidaresending av avfall. Dei yter tilsvarande tenester til næring. Renovasjon må handterast innanfor planområdet.

4.9.5 Høgspenlinjer, leidningar i grunnen og trafostasjonar

SFE har høgspenlinj i/ved planområdet og vil vere ein høyringspart. Den gamle hovudtransformatoren er i drift og står att på hotelltomta. Ny nettstasjon og straumframføring må leggast om og ha tilstrekkeleg tilkomst.

4.10 Barn og unge sine interesser

Seljesanden, som friluftareal er vurdert som svært viktig, (sjå 4.4) og det er viktig å sikre god tilgjengelegheit for leik og opphald, samt trygge kryssingspunkt over fylkesvegen. Friluftsområdet er vurdert å ha særleg stor relevans for born og unges interesser. Ellers nær planområdet er det ingen særskilde registrerte leike- og opphaldsareal, utover skule- og barnehageområde, idrettsanlegga, eller dei private hageareala.

4.11 Universell utforming

All planlegging av trafikkområde og offentlege uterom innanfor regulert område, skal utformast etter prinsippa om universell utforming. Nye produkt og byggverk og uteområde bør gjennomførast slik at personar med nedsett funksjonsevne kjem seg lett fram. Dette er i samsvar med god kvalitet for alle brukarar.

Tilkomst til Seljesanden frå hotellområdet skal utformast universelt og vere tilgjengeleg for alle.

4.12 Ureining

4.12.1 Støyforhold

Arealet avsett til hotell og helse, ligg delvis i gul støysone frå vegtrafikken på Fv 5752, jf. T_1442/2016. Støyvarselkartet er et resultat av berekna grunnlagsdata frå FKB-kartlegging og NVDB-data (2017) og berekna framskriving til år 2040. Det er ikkje funne naudsynt å gjere supplerande berekning av støynivå.

4.12.2 Ureining

Ikkje registreringar av ureining i luft eller i grunnen.

5 Risiko og sårbarheit

Risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet er lagt ved som eige dokument.

Etter gjennomgang av Ros-sjekklista i punkt 1.2 i vedlagt analyse, er det konkludert med følgande moglege hendingar innanfor planområdet:

- *Jordskred*
- *Stormflo/overvatn*
- *Brann*
- *Trafikkstøy*
- *Trafikkulukke*

5.1 Oppsummering konkrete tiltak

Aktuelle tiltak henta frå Ros-vedlegget:

- Jordskred er vurdert til å vere lite til mindre sannsynleg med ein betydeleg/kritisk konsekvens. Med rett plassering av ny bebyggelse vil ein kunne oppnå mindre alvorleg/ein viss fare (konsekvens).
- Heving av terrenget på dei delar av byggearealet som skal ha tilfredsstillande sikkerheit mot flaum. Utbyggar må sørge for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, basert på lokal overvasshandtering og førast til lokal resipient.
- Tilstrekkeleg forsyning av brannvatn. Krav til svingradius for brannbil i sentral avkøyrsløse.
- Gul støysone er vist i plankartet som omsynssone H220. Innanfor område vist som omsynssone støy, H220, «gul sone» kan det godkjennast tiltak som ikkje er støymfintleg eller der det er gjort støyreducerande tiltak, dersom tiltaka elles er i samsvar med reguleringsføremålet.
- Avkøyrsløse i planområdet vil som følgje av reguleringsplanen verte utbetra og gjort meir oversiktlege. Planen fører til eit ryddigare trafikkmonster og legg opp til ein mest mogleg effektiv og trygg trafikkavvikling.

6 Skildring av planforslaget

Målsettinga med prosjektet er å legge til rette for nytt hotellbygg med betra utnytting og mogleggjere tilkopling av svømmehall.

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsføremål

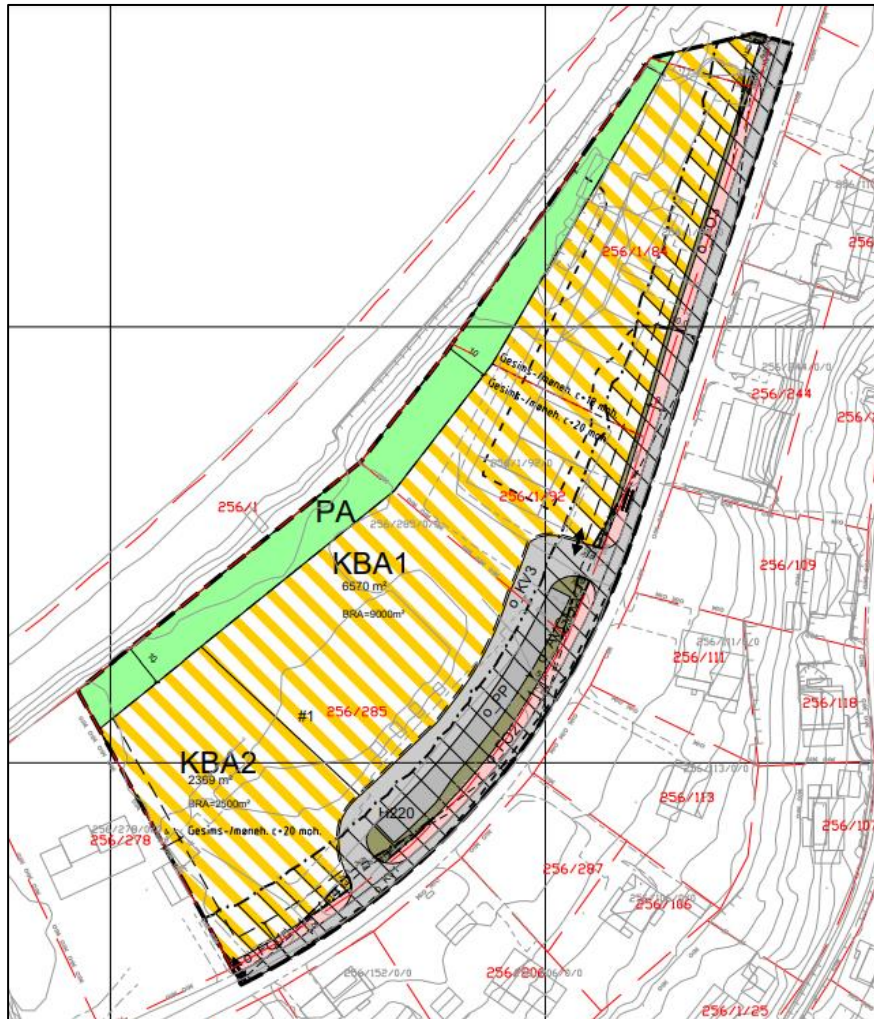
Arealet innanfor planområdet er fordelt på dei ulike reguleringsføremåla slik tabellen viser.

Feltnamna er oppdatert i samsvar med KMDs reviderte liste med forkortingar til arealføremålsnamn.

Reguleringsføremål	Plannemning	Areal totalt [daa]
§12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (2)	KBA1-2	8,9
sum		8,9
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Kjøreveg (3)	o_KV1-3	1,5
Fortau (4)	o_FO1-4	0,6
Annen veggrunn - grøntareal (3)	o_AVG1-3	0,4
Parkeringsplasser	o_PP	0,4
sum		2,9
§12-5. Nr. 3 – Grønstruktur		
Park	PA	1,8
sum		1,8
SUM		13,7

Arealtabell.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsfremål



Plankart etter mindre endring.

6.2.1 Felles for områda KBA1-2

Området merka **KBA1** og **KBA2** skal tilretteleggast for etablering av eit unikt destinasjonshotell, der hotell og suiter for sal og utleige skal plasserast. Det blir også opna for mogleg plassering av svømmeanlegg på **KBA2**. Dette blir dermed eit resort type hotell, der alle bygg er tilpassa same konsept både mht drift og utsjånad. Hotellet skal vere lokalt forankra og reflekter lokale kvalitetar og material. Hotellet vil forutan overnattings- og serveringstilbod vere tilrettelagt for natur- og kulturopplevingar, velvære og konferanseaktivitet.

6.2.2 **KBA1** - Kombinert formål næringsbebyggelse/hotell og fritids- og turistformål

Området merka **KBA1** vert regulert til næringsbebyggelse/hotell og fritids- og turistformål. Og skal gje moglegheit til hotell drift. Funksjonar som er tenkt inn eit nytt hotell er:

- Basisfunksjonar for hotell drift som resepsjon, kontor, personalrom, reinhald og tekniske rom.
- Restaurant / frukostsal
- Konferansesal
- Velværeavdeling

- Hotellrom og suiter for sal og utleige, 60-90 stk.

Forslaget sikrar at ny bygningsmasse kan disponerast til fleire bruksformål og på fleire utbyggingmåter, men gje avklarte rammer for tilkomst via Kyrkjevegen og ved overgangen til offentlig friområde på Seljesanden.

Omfanget av suiter for sal og utleige er avgrensa av inntil 30 % av oppgjewe BRA og skal ikkje vere på bakkeplan. Bruken av desse skal skje som næringsverksemd i fellesdrift med hotellet, med ein fastsett utleigerett for verksemda. Det er fastsett rekkefølgekrav for bygging av suiter for sal og utleige, og ein legg til grunn for underformålet fritids- og turistformål at dette er eit næringsformål som kun kan opne for sal av suiter etter at utbygginga av hotellet er ferdigstilt og at moglegheita for utleigeverksemd i næringsverksemda si fellesdrift er mogleg å kontrollere.

Utnyttingsgrad for **KBA1** er sett til BRA= 9000 m².

6.2.3 Kombinert formål offentlig tenesteyting/næringsbebyggelse/hotell

Planforslaget opnar for etablering av- og omdisponering til offentlig tjenesteyting/næringsbebyggelse/hotell i eit område som tidlegare har vore regulert til hotell. Med offentlig tenesteyting legg dette først og fremst til rette for svømmebasseng, men kan også vera ein fleksibilitet i planen dersom dette ikkje vert etablert. Forslaget sikrar at arealet kan disponerast til fleire bruksformål enn dagens situasjon, og i ulike eigarformar.

Utnyttingsgrad for **KBA2** er sett til BRA= 2500 m².

6.2.4 Parkering

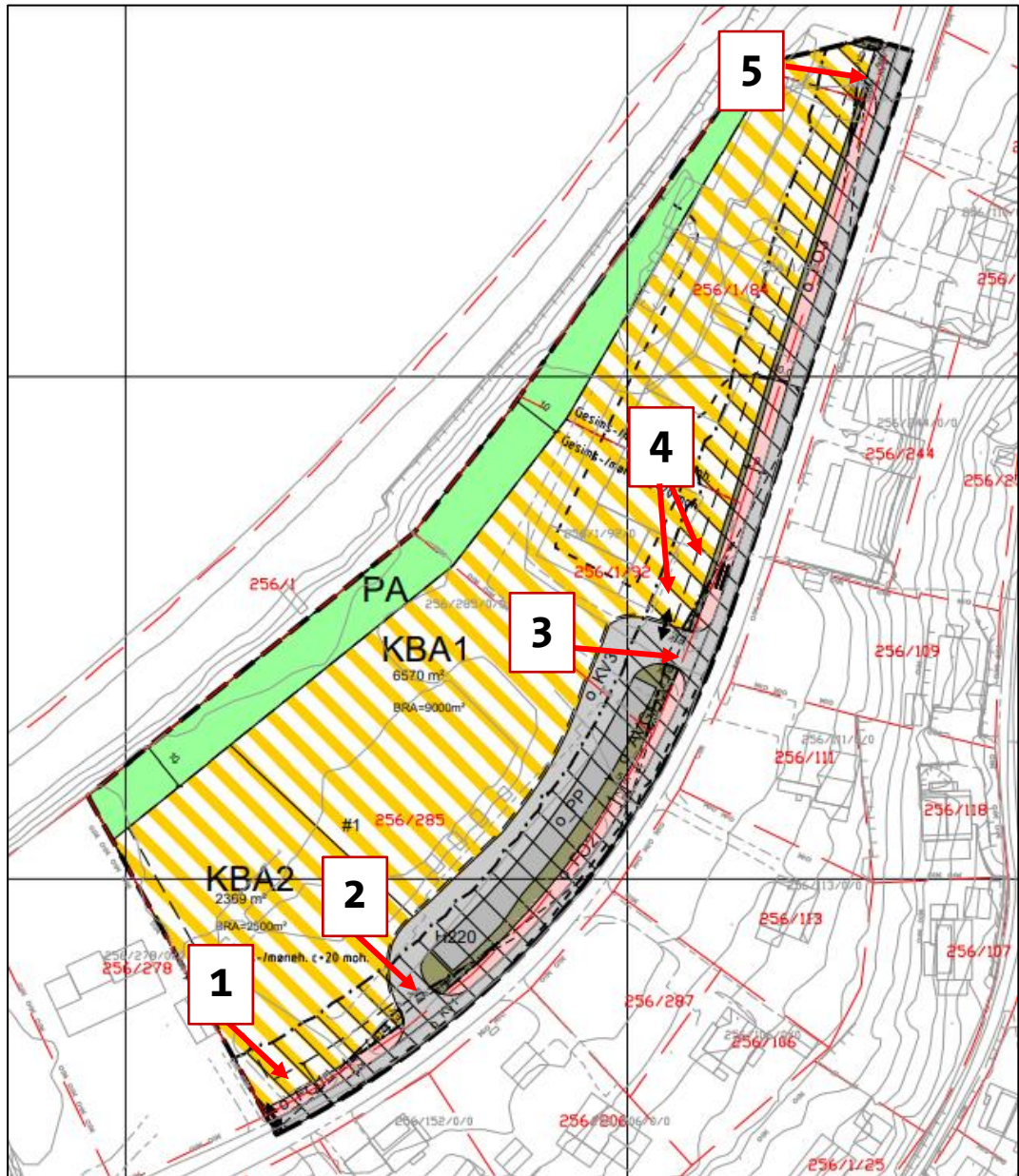
I kommuneplanens arealdel for Stad kommune krav til parkering. For byggefomåla i reguleringsplanen er gjeldande krav til parkering fastsett til 1 plass pr 50 m² BRA (jf. NS3940).

Biloppstilling reservert for rørslehemma skal utgjere minimum 5 %, og minimum 2 plassar ved denne type bygg som publikumsretta verksemder, samt krav til etablering av sykkelparkering nært inngangsparti.

Planforslaget viser lokalisering av eit mindre tal parkeringsplassar for personbil. Resterande parkeringsplassar som er naudsynt for byggeformålet må gå fram av den enkelte byggesak, og kan løysast på bakkeplan, eller i parkeringsløysingar under bakken. Det er ikkje lagt opp til at planforslaget har avvik frå norm for parkeringsdekning.

6.2.5 Vegareal

Felt **KBA1-2** har i planforslaget fått avkøyrslar frå Fv. 5752 Kyrkjevegen. Kyrkjevegen regulerast til eins vegbreidde 6,5 m, på sideareal er det lagt inn 3,0 meter fortau og 1,0 meter annan vegggrunn. **Vegkanten til Kyrkjevegen er regulert etter eksisterande vegkant. O_FO1-2 er regulert med 2,8 m bredde, mens o_FO3 er regulert med 3 m bredde. Innanfor o_AVG er det høve til å plassere lav mur, vegetasjon og møblering, forutsett at fri sikt kan oppnåast i avkøyrslene. Siktsoner er sett til 4x45 m og 3x25 m (fortau).**



Plankart etter mindre endring.

Nummererte avkjørsler fra sør mot nord 1 – 4:

1 – tilkomst berre for nettstasjon/trafo, markert med inn-/utkøyringspil

2 og 3- buss. 7,5 m bred, avrunding $r=6$ m for avkøyrsla i sør og r_4 m for avkøyrsla i nord.

4 – stengt avkøyrsl markert med juridisk punkt for stenging av avkøyrsl, og ny avkøyrsl frå o_KV3 til gbnr. 256/1/92.

5 - lastebil 6,0 m bred, avrunding $r=6$ m

6.2.6 Park

Formåls- og byggegrense er sett 10 meter frå eigedomsgrense mot Seljesanden til bygning. Dette 10 meter breie beltet er regulert til park med høve til mindre bygningstiltak. Denne parken kan bestå av grønstruktur, leikeareal, badeplassar og forbindinga mellom desse. Vi bør setje park som underformål og i føresegnene opne for at ein kan føre opp mindre bygningar som til dømes strandbar, hagestove, pergola eller liknande. Det er viktig å sikre tilkomst frå den offentlege strandpromenaden til dette parkarealet.

6.3 Plassering og utforming av tiltak

Ny situasjon, volum og utforming av tiltak er framstilt i eigen ikkje juridisk bindande illustrasjon, som vedlegg til planomtalen.

6.3.1 Byggehøgde

Forslagsstillar ønskjer å skape ein attraksjon på den aktuelle tomta, 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 + 5,0 moh. og signalisere byggehøgde opp til kote +20 moh. Det er trekt ei regulert høgdegrense der ny bebyggelse på nordre del av **KBA1** er noko lågare, opp til kote +18 moh, som er betre omforeint med bakanforliggjande bebyggelse.

6.3.2 Byggegrenser

Byggegrenser er vist på plankartet:

4,0 meter mot naboeigedommar og 2,0 meter mot Seljesanden/ planlagt strandpromenade

0,5 meter mot køyrebanekant **o_KV3**.

10,0 meter mot midtline, **o_KV1**, Kyrkjevegen

Mindre og frittstående bygg som nettstasjon/trafo, sykkelkur o.l. kan plasserer nærmere enn angitt byggegrense, men ikkje nærare tomtegrense enn 1,0 meter.

6.3.3 Grad av utnytting

Tomteutnyttinga vert utrekna etter «Rettleiar for grad av utnytting»

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/grad-av-utnytting/id749790/> Den er vist med bruksareal, BRA, og er vist på plankartet.

6.4 Nærare om plangrensa opp mot offentleg friområde – Seljesanden

Strandsona har stor betydning for friluftslivet. Nærleik til Seljesanden gjev hotellet ein unik kvalitet, der denne opnar for ein rekke aktivitetar. Samtidig er det er knytt store, offentlege interesser til dette arealet. Strandsona er utgangspunkt for friluftsliv, t.d. kajakk, båt, osb. og er viktige områder for opphald.

Området mellom det regulerte byggeområdet **KBA1-2** og Seljesanden vil bli regulert som offentleg friområde i pågåande planprosess for Selje sentrum. På arealet er det i dag gjort terrengbearbeiding i form av støttemur, trapp og gangbane som tilrettelegging for ferdsel langs sanden. Eksisterande strandpromenade er ikkje samanhengande i dag.

Plangrense etter dialogmøter justert slik at denne sikrar gjennomføring av tiltak ved sanden og strandpromenaden i offentlig regi.

6.5 Estetisk kvalitet

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygningar og anlegg, samt endringar av eksisterande, formast i samspel med omgjevnaden sin karakter, naturgjevne forhold på staden, og kulturlandskapet. Bygg skal ha ein heilskapleg form-, farge- og volumoppbygging i høve omgjevnadane, og fremje gode uteareal. Nye bygg i etablerte område skal innordne seg i høve volum, høgde, og materialbruk i området, og det skal vere visuelle opningar som gjev gjennomsyn mellom bygningane. Byggverk og offentlege uterom skal ha arkitektonisk kvalitet. I dette ligg det at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk vert det i tillegg til bygg også meint tekniske anlegg som t.d vegar, parkering og møteplassar. Det vert lagt til rette for gode estetiske og arkitektoniske løysingar i planen. Føresegner sikrar at det vert stilt krav om dette, og sikrar at løysingar blir utført med god kvalitet jf. pbl §29-2.

6.6 Universell utforming i planforslaget

Tek 17 skal følgjast m.o.t universell utforming/tilgjenge i planen. I visse høve kan ein ta i bruk unntaksregelen § 8.2, 2.ledd, om til dømes terrenget blir for stor utfordring.

6.7 Omsynssoner

6.7.1 Støysone

Gul sone iht. T-1442 er vist i plankartet, H220, og er vist som støysone, der det er lagt inn berekna støysone for framtidig situasjon (år 2040) 1,5 m over bakkenivå. I føresegnene er det lagt til at naudsynte støydempende tiltak kan gjennomførast i byggeformåla (KBA1-2).

6.7.2 Frisikt

I alle avkøyrslar frå er det lagt inn siktsoner 4x45 m og 3x25 m (fortau). Siktsoner som berører areal som har opning for tiltak som kan forhindre fri sikt er lagt inn som sikringssone, H140.

6.8 Føresegnområde

Automatisk freda kulturminne er markert som føresegnsområde #1 i plankartet. Før iverksetting av tiltak som kan røre føresegnsområdet skal det gjerast arkeologisk utgraving av kulturminnet. Det skal takast kontakt med Vestland fylkeskommune før tiltaket skal gjennomførast.

6.9 Rekkefølgeføresegner

6.9.1 Før igangsetjingsløyve (felt KBA1-2)

Før igangsetjingsløyve for dei enkelte byggetiltaka i arealformåla blir gjeven skal plan for relevante omsyn for omgjevnadene mot støy og andre ulempe i bygge- og anleggsfasen, jf. punkt 2.1.d. vera godkjend av Stad kommune. Det er og stilt krav om at før sal av suiter til fritids- og turistformål kan skje, skal utbygginga av hotellet vere ferdigstilt.

6.9.2 Før bygning blir teken i bruk (felt KBA1-2)

Før bygning blir teken i bruk skal uteopphaldsareal være ferdig opparbeidd i samsvar med godkjend landskapsplan. Ved eventuell bruksløyve i vinterhalvåret kan areal ferdigstilles i løpet av påfølgjande sommar jf. punkt 2.1b. Det må også ligge føre bruksløyve for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i samsvar med godkjent teknisk plan, jf. punkt 2.1c.

7 Verknader av planforslaget

7.1 Overordna og overlappende planar

Planforslaget samsvarar delvis med arealdelen til kommuneplan og detaljregulering for Skogen 05/80. Delar av planområdet er regulert til helsesenter. Selje hotell Invest AS er i dialog med Stad kommune om kjøp av det kommunale helsesenteret, som ligg mellom tomta til Selje hotell og Panedabygget. For denne delen av tomta er planformålet endra. Det er varsla oppstart av ny detaljreguleringsplan for Selje sentrum som skal erstatte reguleringsplan for Skogen og Selje sentrum inkl. alle endringar. Det har vore fleire koordinerande møte med Stad kommune undervegs i planutforminga grunngeve med mogleg utbygging i offentleg-privat samarbeid og med siktemål om god koordinering av planløyvingane.

Ein sentral føresetnad for skisse- programmet er at prosjektet skal revitalisere og aktivere den gamle hotelltomta og fülle denne med aktivitetar gjennom ulike tidspunkt på døgnet og gjennom heile året. Ønskja utvikling i overordna planar peikar i retning av at området skal utviklast med tanke på turisme og rekreasjon. Hotellet må vera knytt godt saman med dagens handelstilbod i sentrum og naturleg saman med Seljesanden og andre attraktive tilbod som samla bidreg til å revitalisere Selje sentrum, som bu- og arbeidsstad og reiselivsdestinasjon. Naturopplevingane vil vere ein viktig del av tilbodet i hotellet, lik eins som for ålmentas moglegheit for rekreasjon og oppleving av Seljesanden.

7.2 Landskap

Ved planlagt utbygging på området vert mesteparten av arealet bevart på eksisterande terrenghøgde, med nokre mindre justeringar rundt nye bygningar. Planområdet er i dag eit delvis utbygd areal med branntomta etter gamle Selje hotell, eksisterande bygningsmasse helsesenter og Panaedabygget. I nærområdet er det bustadbebyggelse, i hovudsak frittliggjande einbustader med enkelte tomter med konsentrert bustadbebyggelse og tettare utnytting. Eksisterande utbygging er i samsvar med gjeldande reguleringsplan, og i tråd med den forventade utviklinga i området.



Landskap, aktuelt tiltaksområde er vist med raud markering. (Stad kommune/Stadsutviklaren)

Frå enkelte standpunkt vil forslaget til nye bygg bli godt synleg frå omkringliggende busetnad. Dette gjeld spesielt bustadhusa rett aust for utbyggingsarealet, dette er bustadar med høg utnyttingsgrad/konsentrert småhusbebyggelse/lågblokk. Desse bustadhusa vil få nytt bygg i utsikta si utover mot havet. Seljesanden og fjellsida bak bebyggelsen vil etter utbygginga fortsatt vera dominerande og strukturerande element i landskapet på overordnanivå. Ein tek med at det i dag er eit meir ope landskap enn da det gamle hotellet stod, og har lagt til grunn ei bebygd tomt som eit samanlikningsgrunnlag (slik det var før brannen i 2016). I planens handlingsrom kan det ligge fleire visuelle opningar mellom Kyrkjevegen og mot sjøen som vil gje gjennomsyn. Formen på nye bygg er under bearbeiding, og reguleringsplanforslaget har til intensjon om å gje oversiktlege rammer for utviklinga som kan skje på hotelltomta utan at dette gjev juridisk binding og mindre moglegheiter for framtidig utvikling. Illustrasjon (vedlegg er difor merka ikkje juridisk bindande).

7.3 Sol-skuggediagram

Som vedlegg til planforslaget er det utarbeida sol-skyggediagram som syner solinnslepp og skuggeverknad for omgjevnadene, for vårjamdøgn 21. mars og sommarsolkverv 21. juni kl. 12, 15 og 18.

7.4 Kulturminne og -miljø, evt. verneverdi

Det har undervegs i planutforminga blitt avdekt eit større funnområde som gjer at det er Det er store kulturhistoriske verdiar i planområdet. Tiltaket kan ha store positive verknader for verdien av kulturminna, både gjennom auka kunnskap og fornya formidlingspotensiale i det nye hotellbygget er vurdert positivt.

Nærare informasjon om funnområdet er grundig behandla i vedlegg til planen, og det skal gjerast arkeologisk utgraving av kulturminnet før tiltaket kan gjennomførast.

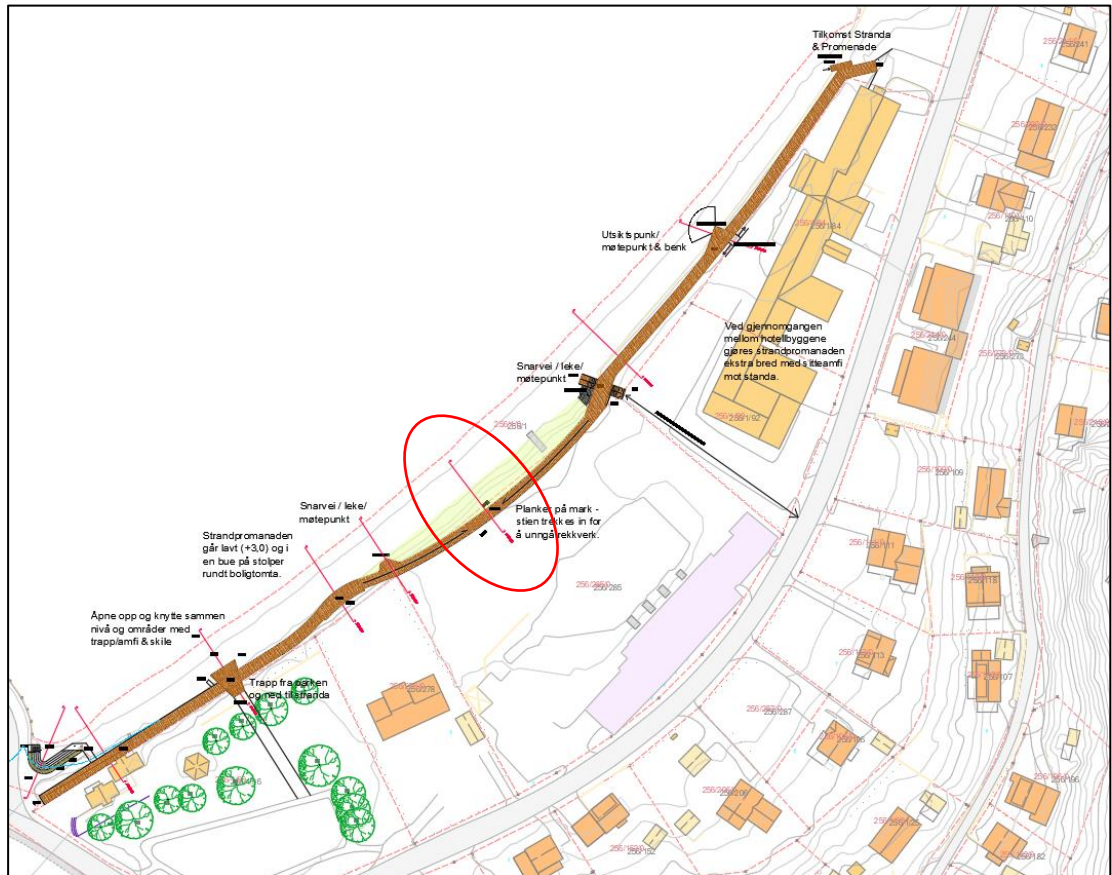
7.5 Friluftsansaal, rekreasjonsverdi og rekreasjonsbruk



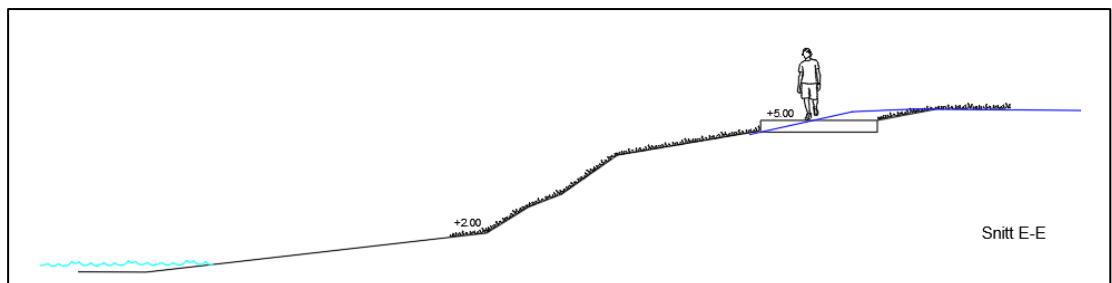
Seljesanden som viktig rekreasjonsområde

Tiltaka legg til rette for ei vidareføring og vidareutvikling av dagens aktivitetstilbod i området. Gjennom dialogmøter og koordinering av planprosessane med Selje sentrum er det gjort ein reduksjon av varsla planområde for Selje hotell. Verknaden av den ny avgrensninga er at Området mellom det regulerte byggeområdet **KBA1-2** og Seljesanden blir regulert som offentlig friområde i pågåande planprosess for Selje sentrum.

På arealet er det i dag gjort terrengbearbeiding i form av støttemur, trapp og gangbane som tilrettelegging for ferdsel langs sanden, og dette har utviklingsplanar vidare. Friluftsansaala langs Seljesanden vert meir tilgjengeleg for fleire og har positiv verknad for rekreasjon og friluftsliv i planområdet.



Førebels illustrasjon frå arbeidet med skisseprosjekt for strandpromenaden langs Seljesanden. Merkt med raud ring er eksempel i snitt vist nedafor. (Illustrasjon: Nordplan/Stad kommune).



Førebels snitt frå arbeidet med skisseprosjekt for strandpromenaden langs Seljesanden. Plangrensen er trekt slik at vidare utvikling av planane for strandpromenaden skjer i offentleg regi og i samband med reguleringsplan for Selje sentrum. (Illustrasjon: Nordplan/Stad kommune).

7.6 Naturverdiar, viltinteresser, økologiske funksjonar osv.

Planforslaget vil ikkje ha negative konsekvensar for naturverdiar, viltinteresse og økologiske funksjonar. Å behalde grønstrukturen/friområdet mot Seljesanden som ein grøn korridor med eksisterande vegetasjon reknast er eit viktig verkemiddel.

7.7 Jordressursar/landbruk/skogbruk

Tiltaka innanfor planområdet har liten verknad for jordressursar, landbruk og skogbruk. Planområdet må i prinsippet nemnast som dyrkbart, men inngår i Selje sentrum med delvis

tett bebyggelse. Planområdet har derfor liten verdi som landbruksområde, og det er ikkje negative verknader av dette.

7.8 Teknisk og sosial infrastruktur

7.8.1 Trafikkforhold

Det er eit nasjonalt mål (RPR-samordna areal- og transportplanlegging) å samordne planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet, slik at det vert lagt til rette for ein mest mogleg effektiv, trygg og miljøvennleg transport, og slik at transportbehovet vert avgrensa. Det er lagt vekt på korte avstandar i forhold til daglege gjeremål, og å gjere seg nytte av høvet til auka konsentrasjon av utbygging i byggesonene i by og tettstadsområde.

Tiltaket legg til rette tilkomst i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker. Det vert strukturert og etablert fleire parkeringplassar innafør planområdet.

7.8.2 Tilgjenge for gåande og syklende, kollektivtilbod

Det vert etablert ei betra tilbod for mjuke trafikantar langs Kyrkjevegen. Denne vegen har blanda trafikk i dag om planen opnar for ny utnytting som fører til nytt behov for betra gang-tilkomst til området. Dei få definerte kryssingspunkt over fylkesvegen vidareførast, og det er lagt opp til at tilbodet i større grad kan besøkjast gjennom bruk av kollektivtilbod.

7.8.3 Vatn, avløp og overvatn

Eksisterande vassforsyning er i dårleg forfatning og har for liten dimensjon. Krav til brannvassforsyning gjer at kommunen vil legge 350m ny 180mm vassleidning i delar av Seljevegen/Kyrkjevegen. Dette er med stort sannsyn nok til å klare å dekke behovet til hotellet både når det kjem til evt. sprinkelanlegg, og til å forsyne bassenget.

Eksisterande avlaupshandtering i den private Kyrkjelinja kan ikkje nyttast til avlaup frå hotellet, da denne har avgrensa kapasitet. Det er difor teke høgde for at det må etablerast eigen slamavskiljar/minireinseanlegg fortiltaka i planen med ny utsleppsleidning til sjø.

Overvatn handterast gjennom felles utsleppsleidning for takvatn med avlaup til sjø. Overvatn skal handterast slik at stranda nedanfor ikkje vert påverka.

7.8.4 Renovasjon

Lita auke i renovasjonstenester som følgje av nytt overnattingstilbod innanfor planområdet. Renovasjon skal handterast innanfor planområdet.

7.8.5 Sosial infrastruktur

Det er ikkje venta endringar i sosial infrastruktur som følgje av tiltaket.

7.8.6 Barn og unge sine interesser

Tiltaket legg til rette for auka aktivitetstilbod for unge, og har såleis positiv konsekvens. Det er ikkje venta særleg påverknad på barn og unge sine interesser elles.

Vedlegg

Følgande dokument skal følge saka:

- Føresegner, datert 14.12.23
- Plankart, datert 14.12.23
- Ros-analyse, datert 21.02.22
- Illustrasjonsplan, perspektivteikningar og sol/skuggediagram, ikkje juridisk bindande
- Geoteknisk vurdering detaljregulering, Multiconsult, (2021)
- Skredfarekartlegging for Selje sentrum, Norconsult (2021)
- Flomvurderinger Selje, Norconsult, 2021
- Kulturminneregistreringer rapport 1, 2 og 3
- Originale innspel, grunnlag for kapittel 3.4. i planomtalen
- Varslingsbrev, datert 08.10.20
- Referat frå oppstartsmøte, 02.07.20
- Planinitiativ, 10.06.20

Nordplan AS

Telefon 57 88 55 00
Telefax 57 88 55 01

www.nordplan.no
post@nordplan.no

NO 948 081 768 MVA
Bankkonto: 3790 05 03459