



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
189/18	Formannskapet	28.11.2018
107/18	Kommunestyret	12.12.2018

Detaljregulering for delar av Reset - Vedtak

Bakgrunn for saka:

Tekstilhuset Selje har søkt om løyve til å føre opp eit tilbygg som skal nyttast til lager. Selje kommune gav dispensasjon og byggeløyve, men vedtaket vart oppheva av Fylkesmannen i Sogn og Fjordane. Årsaka bak opphevinga var at gjeldande reguleringsplan for området (Reguleringsplan for Haugane og Reset, planID: 1441197401) manglar fastsett utnyttingsgrad i føresegnene, og med dette manglar rettsverknad for utbygging. Det må derfor utarbeidast ein ny reguleringsplan for området med fastsett utnyttingsgrad og gjev grunnlag for vidare utvikling av næringsområdet. Denne saka tek ikkje stilling til godkjenning av tidlegare omsøkt tilbygg, men fastset dei generelle rammene for utnytting av næringsområdet.

Detaljregulering for gbnr. 56/90,235, delar av Reset, vart lagt ut til offentleg ettersyn i sak 123/18 for Formannskapet, 29.08.2018.

Høyringsfrist var i saka sett til 12.10.2018, men ved utsending utvida til 20.10.2018.

Lov og regelverk:

Plan- og bygningsloven
Teknisk forskrift (TEK 17)

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Selje kommune godkjenner jf. Plan- og bygningslova § 12-12 detaljregulering for delar av Reset med fylgjande endringar;

Planomtale kap. 4.2. Kulturminne og kulturmiljø, er revidert etter høyringsfråsegn frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, sjå tekst med understrek;

Digitale kartdatabasar som Fylkesatlas.no, Kulturminnesok.no og naturbase viser ingen registrerte kulturminne eller viktige kulturmiljø innanfor eller i direkte nærleik med planområdet.

Ved varsel om oppstart kom det inn ein merknad frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, som vurderte at delar av planområdet inneheld eit potensiale for funn av automatisk freda kulturminne i form av førhistoriske busetjingsspor frå steinalderen. Fylkeskommunen fann det derfor føremålstenleg å gjennomføre ei synfaring av området, for å kunne vurdere funnpotensiale i området, og eventuelle behov for ytterlegare arkeologiske registreringar.

I høyringsfråsegna gjekk fylkeskommunen bort frå krav om synfaring i samband med detaljreguleringsplan for Reset. Sidan Fylkeskommunen ikkje ser vekk i frå at det kan ligge automatisk

freda kulturminne innanfor planområdet, ber dei om følgjande setning vart lagt inn under «Felles føresegn»: Tiltakshavar har plikt til å vise varsemd og til å straks melde frå til Sogn og Fjordane fylkeskommune ved Kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jfr § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne.

Føresegn § 1, pkt.1.4: Det er lagt til i samsvar med fråsegn frå Sogn og Fjordane fylkeskommune lagt til følgjande setning til pkt.1.4;

Tiltakshavar har plikt til å vise varsemd og til å straks melde frå til Sogn og Fjordane fylkeskommune ved Kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jfr § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne.

Føresegn §, 3 har fått eit ekstra punkt som skal sikre tilstanden i kystvatnet Sildagapet;

3.8 Utbygging skal ikkje gjere tilstanden av kystvatnet i Sildegapet verre (vassførekomst ID 0282000033-C) . Løysingar for auka overvatn og avløpsvatn skal ikkje føre til at tilstanden i vassførekomst vert dårlegare.

Vedtak som innstilling frå Formannskapet - 28.11.2018

Selje kommune godkjenner jf. Plan- og bygningslova § 12-12 detaljregulering for delar av Reset med følgjande endringar;

Planomtale kap. 4.2. Kulturminne og kulturmiljø, er revidert etter høyringsfråsegn frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, sjå tekst med understrek;

Digitale kartdatabasar som Fylkesatlas.no, Kulturminnesok.no og naturbase viser ingen registrerte kulturminne eller viktige kulturmiljø innanfor eller i direkte nærleik med planområdet.

Ved varsel om oppstart kom det inn ein merknad frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, som vurderte at deler av planområdet inneheld eit potensiale for funn av automatisk freda kulturminne i form av førhistoriske busetjingsspor frå steinalderen. Fylkeskommunen fann det derfor føremålstenleg å gjennomføre ei synfaring av området, for å kunne vurdere funnpotensiale i området, og eventuelle behov for ytterlegare arkeologiske registreringar.

I høyringsfråsegna gjekk fylkeskommunen bort frå krav om synfaring i samband med detaljreguleringsplan for Reset. Sidan Fylkeskommunen ikkje ser vekk i frå at det kan ligge automatisk freda kulturminne innanfor planområdet, ber dei om følgjande setning vart lagt inn under «Felles føresegn»: Tiltakshavar har plikt til å vise varsemd og til å straks melde frå til Sogn og Fjordane fylkeskommune ved Kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jfr § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne.

Føresegn § 1, pkt.1.4: Det er lagt til i samsvar med fråsegn frå Sogn og Fjordane fylkeskommune lagt til følgjande setning til pkt.1.4;

Tiltakshavar har plikt til å vise varsemd og til å straks melde frå til Sogn og Fjordane fylkeskommune ved Kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jfr § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne.

Føresegn §, 3 har fått eit ekstra punkt som skal sikre tilstanden i kystvatnet Sildagapet;

3.8 Utbygging skal ikkje gjere tilstanden av kystvatnet i Sildegapet verre (vassførekomst ID 0282000033-C) . Løysingar for auka overvatn og avløpsvatn skal ikkje føre til at tilstanden i vassførekomst vert dårlegare.

Vedlegg i saka:

26.11.2018	Detaljregulering for deler av Reset, gbnr. 56_90, 235 - Plankart_08.08.2018	1353703
26.11.2018	Detaljregulering for deler av Reset, gbnr. 56_90, 235 - Planomtale og føresegner_08.08.2018	1353704
26.11.2018	Planomtale - versjon 2	1353705

26.11.2018	Vedlegg 1 - ROS-analyse	1353706
26.11.2018	Vedlegg 1 - ROS-analyse	1353707
26.11.2018	Vedlegg 2 - Vurdering etter Forskrift om konsekvensutgreiing	1353708
26.11.2018	Vedlegg 2 - Vurdering etter Forskrift om konsekvensutgreiing	1353709

Formannskapet 28.11.2018:

Handsaming:

7 voterande

Votering

Rådmannen sitt framlegg fekk 7 stemmer for.

Samrøystes.

FS- 189/18 Vedtak:

Selje kommune godkjenner jf. Plan- og bygningslova § 12-12 detaljregulering for delar av Reset med fylgjande endringar;

Planomtale kap. 4.2. Kulturminne og kulturmiljø, er revidert etter høyringsfråsegn frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, sjå tekst med understrek;

Digitale kartdatabasar som Fylkesatlas.no, Kulturminnesok.no og naturbase viser ingen registrerte kulturminne eller viktige kulturmiljø innanfor eller i direkte nærleik med planområdet.

Ved varsel om oppstart kom det inn ein merknad frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, som vurderte at deler av planområdet inneheld eit potensiale for funn av automatisk freda kulturminne i form av førhistoriske busetjingsspor frå steinalderen. Fylkeskommunen fann det derfor føremålstenleg å gjennomføre ei synfaring av området, for å kunne vurdere funnpotensiale i området, og eventuelle behov for ytterlegare arkeologiske registreringar. I høyringsfråsegna gjekk fylkeskommunen bort frå krav om synfaring i samband med detaljreguleringsplan for Reset. Sidan Fylkeskommunen ikkje ser vekk i frå at det kan ligge automatisk freda kulturminne innanfor planområdet, ber dei om følgjande setning vart lagt inn under «Felles føresegn»: Tiltakshavar har plikt til å vise varsemnd og til å straks melde frå til Sogn og Fjordane fylkeskommune ved Kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jfr § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne.

Føresegn § 1, pkt.1.4: Det er lagt til i samsvar med fråsegn frå Sogn og Fjordane fylkeskommune lagt til følgjande setning til pkt.1.4;

Tiltakshavar har plikt til å vise varsemnd og til å straks melde frå til Sogn og Fjordane fylkeskommune ved Kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jfr § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne.

Føresegn §, 3 har fått eit ekstra punkt som skal sikre tilstanden i kystvatnet Sildegapet; *3.8 Utbygging skal ikkje gjere tilstanden av kystvatnet i Sildegapet verre (vassførekomst ID 0282000033-C) . Løysingar for auka overvatn og avløpsvatn skal ikkje føre til at tilstanden i vassførekomststar vert dårlegare.*

Kommunestyret 12.12.2018:

Handsaming:

17 voterande

Votering

Rådmannen sitt framlegg fekk 17 stemmer for.

Samrøystes.

KS- 107/18 Vedtak:

Selje kommune godkjenner jf. Plan- og bygningslova § 12-12 detaljregulering for delar av Reset med fylgjande endringar;

Planomtale kap. 4.2. Kulturminne og kulturmiljø, er revidert etter høyringsfråsegn frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, sjå tekst med understrek;

Digitale kartdatabasar som Fylkesatlas.no, Kulturminnesok.no og naturbase viser ingen registrerte kulturminne eller viktige kulturmiljø innanfor eller i direkte nærleik med planområdet.

Ved varsel om oppstart kom det inn ein merknad frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, som vurderte at deler av planområdet inneheld eit potensiale for funn av automatisk freda kulturminne i form av førhistoriske busetjingsspor frå steinalderen. Fylkeskommunen fann det derfor føremålstenleg å gjennomføre ei synfaring av området, for å kunne vurdere funnpotensiale i området, og eventuelle behov for ytterlegare arkeologiske registreringar.

I høyringsfråsegna gjekk fylkeskommunen bort frå krav om synfaring i samband med detaljreguleringsplan for Reset. Sidan Fylkeskommunen ikkje ser vekk i frå at det kan ligge automatisk freda kulturminne innanfor planområdet, ber dei om følgjande setning vart lagt inn under «Felles føresegn»: Tiltakshavar har plikt til å vise varsemnd og til å straks melde frå til Sogn og Fjordane fylkeskommune ved Kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jfr § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne.

Føresegn § 1, pkt.1.4: Det er lagt til i samsvar med fråsegn frå Sogn og Fjordane fylkeskommune lagt til følgjande setning til pkt.1.4;

Tiltakshavar har plikt til å vise varsemnd og til å straks melde frå til Sogn og Fjordane fylkeskommune ved Kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jfr § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne.

Føresegn §, 3 har fått eit ekstra punkt som skal sikre tilstanden i kystvatnet Sildagapet; *3.8 Utbygging skal ikkje gjere tilstanden av kystvatnet i Sildegapet verre (vassførekomst ID 0282000033-C) . Løysingar for auka overvatn og avløpsvatn skal ikkje føre til at tilstanden i vassførekomst vert dårlegare.*

Saksopplysningar:

Planen er utarbeidd som detaljregulering i samsvar med Plan- og bygningslova (pbl) § 12-3.

Planen består av;

*planomtale med føresegner

*plankart

*risiko og sårbarheit (ROS)- analyse

*vurdering etter Forskrift om konsekvensutredning

Det kom inn fylgjande merknadar ved høyring og offentlig ettersyn;

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane:

Natur og miljø:

Vi konstaterer at planframlegget i stor grad er i samsvar med våre merknadar ved oppstart av planarbeidet, og vi har ikkje avgjerande merknadar til planframlegget.

Landbruk:

Vi har ikkje merknader til planframlegget.

Sogn og Fjordane fylkeskommune:

Vassmiljø:

Regional plan for vassforvaltning for Sogn og Fjordane vassregion vart vedteken i fylkestinget i desember 2015. Planen fastset miljømål som viser korleis vi ynskjer å forvalte vassmiljøet og vassressursane i eit langsiktig perspektiv. Den regionale planen skal leggjast til grunn for kommunal planlegging og verksemd. Planområdet for detaljreguleringsplanen ligg innanfor 100-meters beltet til sjøen - Sildegapet. Denne vassførekomst (ID 0282000033-C) er registrert med god økologiske tilstand i databasen Vann- nett (www.vann-nett.no). Den kjemisk tilstanden er dårleg. Miljømåla er god tilstand. Vassforskrifta §4 (overflatevatn) tillét ikkje at nye byggjetiltak gjer tilstanden av elver, bekkar og kystvatn dårlegare enn han er i dag, eller sett miljømåla i risiko. Detaljreguleringsplanen må verne vassførekomsten og sørge for at dette minstekravet vert møtt med mindre det er grunnlag for unntak etter §12 i vassforskrifta. Føresegn er gode verkty i denne samanheng. Kommunen bør vurdere å sette inn eit føresegn for å verne vassførekomsten i tråd med vassforskrifta og den regionale vassforvaltningsplanen, t.d.: Utbygging skal ikkje gjere tilstanden av kystvatnet i Sildegapet verre (vassførekomst ID 0282000033-C) . Der det er mogleg skal utbygginga bidra til at miljømåla vert nådd. Overvatn og avløpsvatn har potensial til å påverke vassmiljøet. Planframlegget bør legge til rette for gode løysingar både for vern av vassmiljø og sikring mot flom. Kommunen bør vurdere eit føresegn som vernar vassførekomst (i tillegg til fellesføresegn 3.4 som sikrar mot flom grunna auka mengde overvatn): Side 2 av 2 Løysingar for auka overvatn og avløpsvatn skal ikkje føre til at tilstanden i vassførekomst vert dårlegare.

Automatisk freda kulturminne:

Ved varsel om oppstart varsla fylkeskommune behov for å gjennomføre ei synfaring på staden. Ved nærare vurdering av planareal fråfell vi krav om synfaring i samband med detaljreguleringsplan for Reset. Fylkeskommunen ser ikkje vekk i frå at det kan ligge automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. Vi ber difor om følgjande setning blir lagt inn under «Felles føresegn»: Tiltakshavar har plikt til å vise varsemd og til å straks melde frå til Sogn og Fjordane fylkeskommune ved Kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jfr § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne.

Selje kommune sin kommentar:

Sogn og Fjordane fylkeskommune har tilrådd at kommunen bør vurdere å sette inn føresegn for å verne vassførekomsten i tråd med vassføreskrifta og den regionale vassforvaltningsplanen. Rådmannen tek merknaden i fråsegna til vitande og følgjande vert innarbeidd i § 3 fellesføresegner, pkt. 3.8;
Utbygging skal ikkje gjere tilstanden av kystvatnet i Sildegapet verre (vassførekomst ID 0282000033-C) . Løysingar for auka overvatn og avløpsvatn skal ikkje føre til at tilstanden i vassførekomst vert dårlegare.

Rådmannen meiner at merknaden i fråsegna knytt til automatisk freda kulturminne, er teke i vare i § 1, generelle, pkt. 1.4;

Dersom det under anleggsarbeid vert gjort funn av gjenstandar eller strukturar på land og/eller i sjø som kan vere av arkeologisk interesse, skal dette meldast frå om og arbeidet skal stoppast fram til kulturstyremaktene har vurdert funnet, jf. Kulturminnelova §8-2 andre

*ledd, men vel å endre ordlyden i samsvar med fylkeskommunen sitt forslag;
Tiltakshavar har plikt til å vise varsemd og til å straks melde frå til Sogn og Fjordane fylkeskommune ved Kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jfr § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne.*

Kystverket, fråsegn datert 04.10.2018:

Syner og til vår utale til varsel om oppstart av 11.7.2018. Vi ser at våre innspel til varselet er tatt med i føresegnene §1.3.

*Tiltaket ligg i kommunen **sitt** sjøområde og det er Nordfjord Havn IKS som er hamnemynde etter §27, **1. ledd** i hamne- og farvasslova.*

Selje kommune sin kommentar:

Rådmannen tek fråsegna frå Kystverket til vitande.

Bergens Sjøfartsmuseum, fråsegn datert 09.10.2018:

Museet kjenner ikkje til marine kulturminne ved Reset, gbnr. 56/90, 235 i Selje kommune som kan bli råka av planarbeidet.

Museet har derfor ingen merknader til planarbeidet.

Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Me gjer derfor merksam på at tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne.

Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området.

Eventuelle brot på desse vilkåra vil være i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

Selje kommune sin kommentar:

Ivareteke i generelle føresegner § 1, pkt 1.4.

Statens vegvesen, fråsegn datert 18.09.2018:

Det er innarbeidd føresegner som skal sikre vegutforming i samsvar med gjeldande regelverk. Statens vegvesen har ikkje ytterlegare kommentarar til dette planframlegget.

Selje kommune sin kommentar:

Vegtilkomst er skildra i reguleringsplanen sine føresegner § 5.

Sogn og Fjordane Energi SFE:

Ingen merknadar.

Stine Hamre:

Vil med dette dokumentet understreke at eg fortsatt meiner at eg bør få ein kompensasjon frå kommune eller utbyggjar, evt. begge ved påbygging av uniformpartner. Eg får eit stort tap i verdi på min eigedom, og eit totalt tap av mi havutsikt.

Selje kommune sin kommentar:

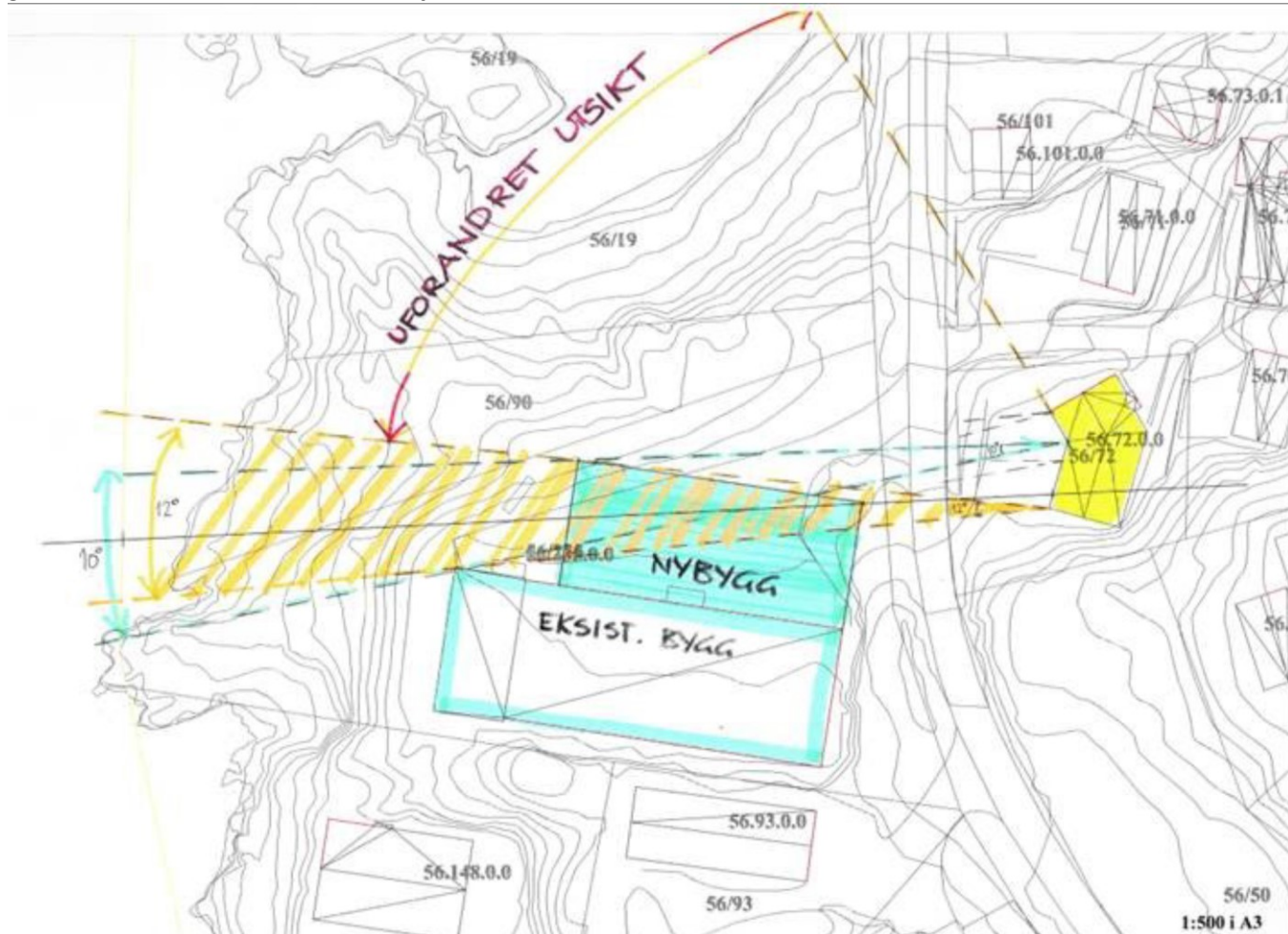
Stine Hamre, eigar av gbnr. 56/72.

Eigedomen er ein del av reguleringsplan Haugane og Reset, der det ovanfor kommunal veg er regulert til bustad, mens det nedanfor kommunal veg er regulert til industri. Reguleringsplanen vart vedteken i sak 95/74. Bustadhuset vart oppført i 1977 og Stine Hamre kjøpte eigedomen i 2013.

Uniformpartner tok i følge matrikkelen i bruk fabrikkbygninga på gbnr. 56/235 i 2006. Det var såleis kjent for Stine Hamre då ho kjøpte huset, at eigedommen mot sjø var nytta til næringsføremål. Selje kommune inviterte til synfaring på gbnr. 56/72 og gbnr. 56/235 for å få klarlagt kva planen vil medføre for berørte partar og interesser. Synfaringa vart holdt den 16.11.2018 og representantar frå Uniformpartner AS, Selje kommune og eigar av gbnr. 56/72 deltok.

Utdrag frå referat;

Selje kommune har fått Nordplan til å utarbeide skisse for å synleggjere utsiktstap for eigedom med gbnr. 56/72. Skissa vart utdelt til dei frammøtte.



På synfaringa vart fylgjande diskutert;

**Er det mogleg å føre opp tilbygg til uniformpartner i sørleg retning?*

Geir Årvik informerte om at dei har vurdert om det er mogleg å føre opp tilbygg på bygninga si fasadeside mot sør. Dei har vore i dialog med eigar av gbnr. 56/93 om kjøp av grunn og kostandsrekna tiltaket. Det viser seg at tilbygg mot sør vil bli 7.-8. millionar kroner dyrare på grunn av riving av eksisterande hall på gbnr. 56/93, samt omfattande sprengningsarbeid. Uniformpartner valde å gå vidare med planar om tilbygg i nordleg retning på grunn av dei høge kostandane.

**Utsiktstap for eigar av gbnr. 56/72 vs. Uniformpartner AS si drift:*

Det er ingen tvil om at eigedom med gbnr. 56/72 vil få endra utsikt som fylgje av tilbygg til eksisterande bygning på gbnr. 56/235. Det er særleg havutsikta som vert berørt. Skissa ovanfor viser utsiktstapet og i kva grad utsikta vert uforandra. I byggesaka, som seinare vart oppheva av Fylkesmannen, freista ein å trekke tilbygget mot aust for å gjere utsiktstapet for nabo minst mogleg. Geir Årvik meiner at dette er noko ein må etterstreve vidare, men er samstundes tydeleg på at tilbygget må byggast i omsøkt storleik med byggehøde som eksisterande bygning. Dette er fordi Uniformpartner AS i Selje skal ta over for Uniformpartner AS i Oslo og treng langt større lagerkapasitet enn det dei har i dag. Ein kan sjå utvidinga som ein ledd i utviklinga av drifta til Uniformpartner AS, men også som avgjerande for å sikre bedrifta sine eksisterande arbeidsplassar.

**Økonomisk kompensasjon: Stine Hamre presiserte at ho ikkje er imot utvikling av Uniformpartner AS si verksemd, men vil med merknaden til planen synleggjere at hennar eigedom vil få eit verditap som fylgje av tapt havutsikt. Ho har lagt fram verddivurdering av utsiktstap utarbeidd av Nordfjordtakst og meiner at kommunen, Uniformpartner AS eller begge bør gje henne økonomisk kompensasjon for tapt utsikt.*

Selje kommune gjorde det klart at deira plikt etter lova er å sikre lyd, lys og miljøforhold og at utsikt ikkje er ein lovfesta rett etter Plan- og bygningslova.

Geir Årvik og Gunnar Hopland gjorde det klart at dei ikkje kunne ta stilling til dette kravet i synfaringa, men at Stine Hamre må rette eit formelt krav til Uniformpartner AS som må behandlast av styret til Lagun Eiendom AS.

Selje kommune sin kommentar:

I denne saka er det vanskeleg å finne løysingar som ivaretek begge partar sine interesser. På den eine sida skal kommunen etter pbl. § 3.1, bokstav d, legge til rette for *verdiskaping og næringsutvikling* -og på den andre sida legge til rette for *god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og miljøforhold*, jf. Pbl. § 3.1, bokstav e.

Kommunen skal vidare som planmynde ta omsyn til i forhold i Teknisk foreskrift (TEK 17). I TEK 17 § 1.1 Formål, skal ein sikre at tiltak *planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi*

I gjeldande reguleringsplan for området (Reguleringsplan for Haugane og Reset, planID: 1441197401) var det ikkje fastsett utnyttingsgrad i føresegnene, og dermed hadde ikkje planen

rettsverknad for utbygging. Bakgrunnen for utarbeiding av ny reguleringsplan for delar av området, var å få fastsett utnyttingsgrad, slik at næringsområdet kunne utviklast vidare.

I planforslaget er det lagt opp til at nye byggverk innanfor planområdet kan oppførast med ei byggehøgde på inntil 6,25 meter, som er i samsvar med høgde på eksisterande næringsbygg på tomta. Denne høgda må bygget ha for å kunne tene som lagerbygg med effektiv varetransport. Utnyttingsgraden er sett til BYA=70 %, som sikrar god utnytting av knappe næringsareal.

Støy og ureining er omtalt i planomtalen kap. 7.4;

Ein ser det ikkje som sannsynleg at tiltak i planområdet vil føre til vesentleg auke i støy.

Bakgrunn for planarbeidet er eit ønskje om å byggje eit tilbygg til verksemda, som skal nyttast til lager. Eit nytt lagerbygg vil ikkje medføre auka støynivå i området, og heller ikkje vesentleg auke i trafikkmengde inn på området.

Planområdet er ikkje påverka av ureining i grunn frå tidlegare aktivitet. Lagerbygg vil ikkje medføre noko auka risiko for ureining av grunn.

Omsynet til born og unge er skildra i kap. 7.5 i planomtalen;

Etter Plan- og bygningslova § 1-1 skal omsynet til born og unge ivaretakast i planlegginga.

Planområdet er ikkje særskilt egna for leik, men etablering av turveg vil gje born og unge eit betre tilbod til aktivitet og friluftsliv. Selje skule ligg 500 meter unna i luftlinje. Tilrettelegging for etablering av fortau vil også gje born og unge ein tryggare veg fram til skulen og grasbana som ligg like ved.

Som det står skrive i referatet frå synfaringa, er det ikkje tvil om at Stine Hamre si utsikt vert endra som fylgje av tilbygg til Tekstilhuset Selje / Uniformpartner AS. Det er særleg havusikta som vert redusert. Utover tap av utsikt, har ikkje planforslaget negative konsekvensar for nabo jf, vurderingar i planomtalen som er lista opp ovanfor.

Dette må vektast opp mot kva konsekvensar manglande utviklingsmoglegheiter medfører for Uniformpartner AS / Tekstilhuset Selje. Det er opplyst at tilbygg til Tekstilhuset Selje ikkje

berre er eit ledd i utviklinga av Uniformpartner AS si verksemd i Selje, men også avgjerande for å sikre eksisterande arbeidsplassar og verksemda si framtid i Selje. På synfaringa 16.11.2018, kom det fram at Uniformpartner AS har freista å redusere utsiktstapet for nabo mest mogeleg og at ein ikkje kan føre opp tilbygget på fasadeside mot sør på grunn av høge kostnader med riving av eksisterande lagerbygg og omfattande sprengingsarbeid. Etter ei samla vurdering, meiner rådmannen at omsynet til verdiskaping og næringsutvikling bør vektast i denne saka, spesielt sidan tap av utsikt ikkje er ein rett etter Plan- og bygningsloven - i tillegg til at det bør påreknast at bedrifter på regulerte industri- og næringseigedomar vert vidareutvikla.

Oppsummering og konklusjon:

Det er Rådmannen si meining at det vil vere positivt for næringslivet i Selje å få ferdistilt detaljregulering for delar av Reset.

Planomtale med føresegner er endra i samsvar med fråsegn frå Sogn og Fjordane fylkeskommune og Bergens sjøfartsmuseum.

Detaljregulering for delar av Reset fremja til politisk behandling og tilrådd vedteken.