

PLANINITIATIV FOR ENDRING AV REGULERINGSPLAN

Plannamn:	Reguleringsplan Fonndøla-Hausamoen
Framleggsstillar:	Bluefjords AS
Plankonsulent:	Norconsult Norge AS v/Åsmund Veigel Gaukstad
Dato:	29.04.2026

Hovudinnhald i planinitiativet

Bakgrunnen for planarbeidet er å endre delar av gjeldande reguleringsplan Fonndøla-Hausamoen. Siktemålet med endringa er å endre føremål innanfor felt SPA (parkering) til lager og kontor, samt avklare planen i høve naturfare, slik at det ikkje er trong for ny detaljregulering. Planen opnar i dag for næring innanfor felt BN2. Bluefjords AS ynskjer å etablere eit nytt datasenter innanfor føremålet. Gjeldande plan opnar opp for dette, men som ein del av endringa vil endringane frå juli 2025 i Kart- og planforskrifta bli lagt til grunn for feltet, slik at feltet vert sett av med eige føremål for datasenter.

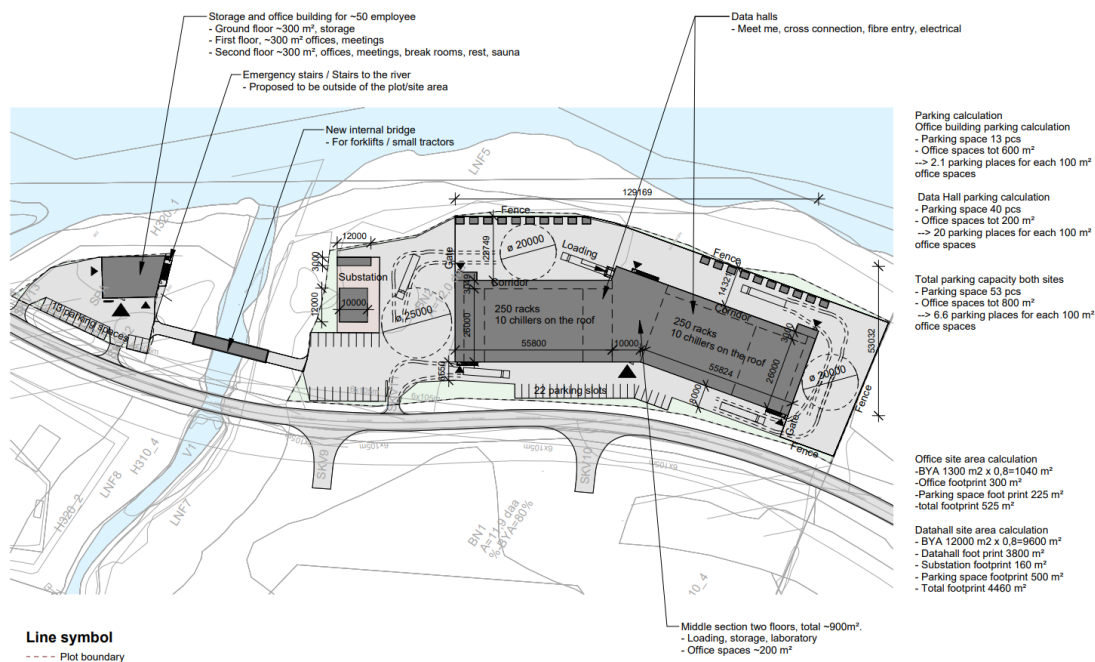
Som ein del av arbeidet vil det også søkast å regulere areal for sikringstiltak nord for felt B12. Skred AS har for ei tid sidan fullført vurderinga av dei føreslåtte sikringstiltaka mot skred for å sikre B12. Dei tilrådde tiltaka ligg i stor grad utanfor planavgrensinga i gjeldande reguleringsplan og utanfor føremålet B12. Skred AS tilrår eit sikringskonsept som omfattar fangvollar og fleksible støttekonstruksjonar/rasgjerde mot steinsprang og snøskred, fangvollar mot lausmasseskred, samt steinsikring mot steinras. For område BSM er det ikkje gjort same analyse, men plangrensa er utvida til skal sikre «worst case» areal for å sikre begge områda (figur 3) etter anbefaling frå Skred AS. Også her vil endringane frå juli 2025 i Kart- og planforskrifta bli lagt til grunn for feltet, slik at feltet vert sett av med eige føremål for datasenter.

Som del av planinitiativet følgjer det konseptskisser for datasenteret utarbeidd av Granlund arkitekter, synt i figur 1 og 2. Skissene er førebelse og har illustrativ karakter. Dei samsvarar med reguleringsplanen og er utforma for å vise mogleg type bebyggelse, ikkje det endelege volumet. I det oppdaterte konseptet som vil følgje framlegget til endring av reguleringsplanen vil bygningane bli justerte slik at dei ikkje kjem i konflikt med kantvegetasjonen. Når det gjeld kjøleløysing vil ikkje Bluefjords AS ha trong for kjølevatn, då senteret er føresett etablert med luftkjøling. Framleggsstillar planlegg i tillegg å etablere eit kontor- og lagerbygg med tilhøyrande parkeringsplassar på nordsida av Fonndøla innanfor feltet SPA. Bygget er planlagd med ei grunnflate på 400 m² og to etasjar. Første etasje skal romme funksjonane lager og parkering, medan andre etasje skal innehalde om lag 20 kontor og tilhøyrande opphaldsareal. For å sikre god tilkomst for mjuke trafikantar mellom kontorbygget og datasenteret, vil ein i den vidare planlegginga vurdere moglegheita for å byggje ei ny gangbru over Fonndøla. Ei ulempe ved dette er at brua vil kome i konflikt med kantvegetasjonen langs elva. Samstundes vil bruløysinga gi tryggare ferdsel for mjuke trafikantar, sidan dei då slepp å nytte den eksisterande køyrebrua.

I møte med Luster kommune den 19. august 2025 vart ein samde om å melde oppstart av planarbeidet.

Arkitekt og plankonsulent vil tidleg i planprosessen gå i gang med utarbeiding av eit konsept for endringane. Her vil m.a. avklaringar knytt til tilkomst for køyretøy og mjuke trafikkantar, samt prinsipløysing for parkering vere viktige omsyn som ein må ta stilling til. Innleiande vurderingar utført av Norconsult knytt til trafikktilhøve, flaum og fundamentering/geoteknikk, vil bli lagt til grunn for arbeidet.

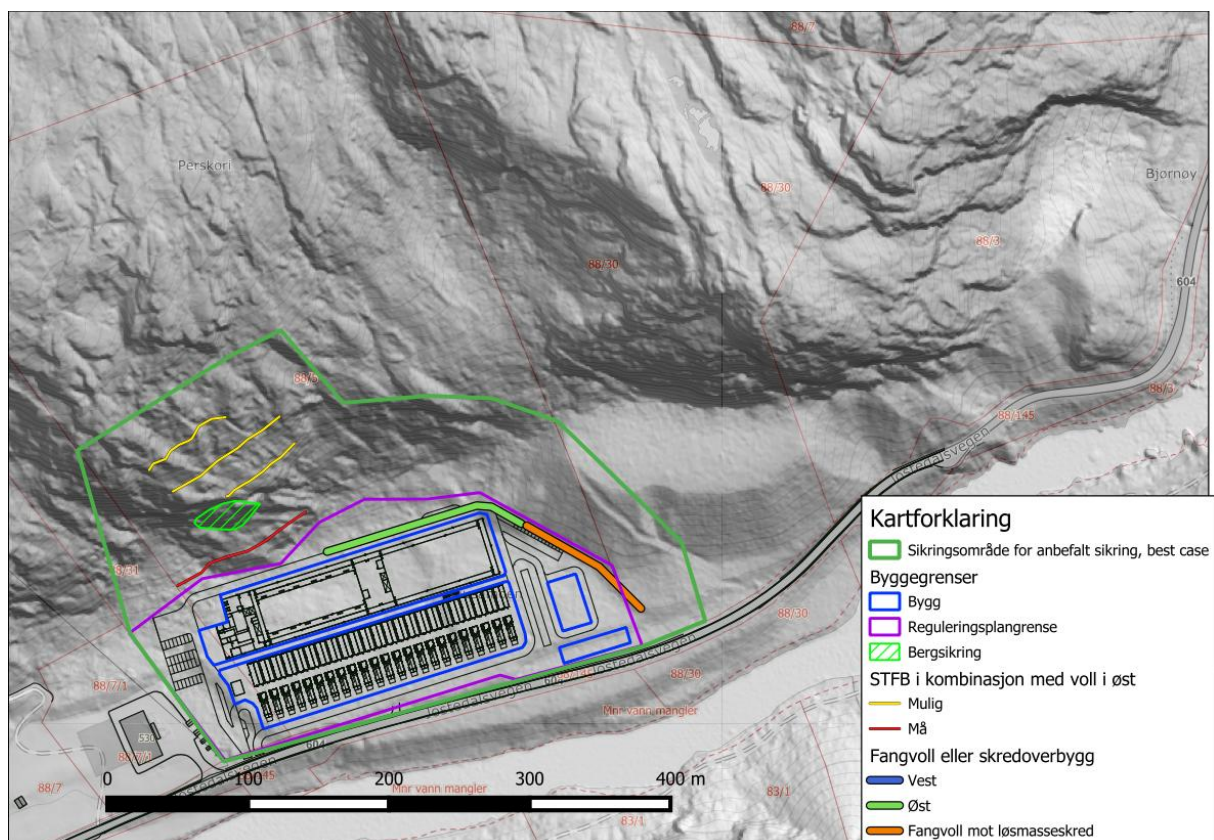
Det er føresett at endra reguleringsplan skal ha ein detaljgrad på linje med gjeldande vedteken plan. Planen skal m.a. dokumentere at planlagt løysing kan gjennomførast og at omsynet til naturfare er avklara. Det inneber at tilhøve som er kravd avklara på siste plannivå er tilstrekkeleg utgreidd for å kunne gå rett på byggesak etter vedtak av planen i områda der datasenteret med tilhøyrande funksjonar er ynkt etablert.



Figur 1: Illustrasjonsplan av datasenteret utvikla av arkitekt Granlund arkitekter. Skissa er førebels. Det er difor ikkje gitt at det er dette konseptet som vil bli vidareført i framlegg til endring av reguleringsplan.



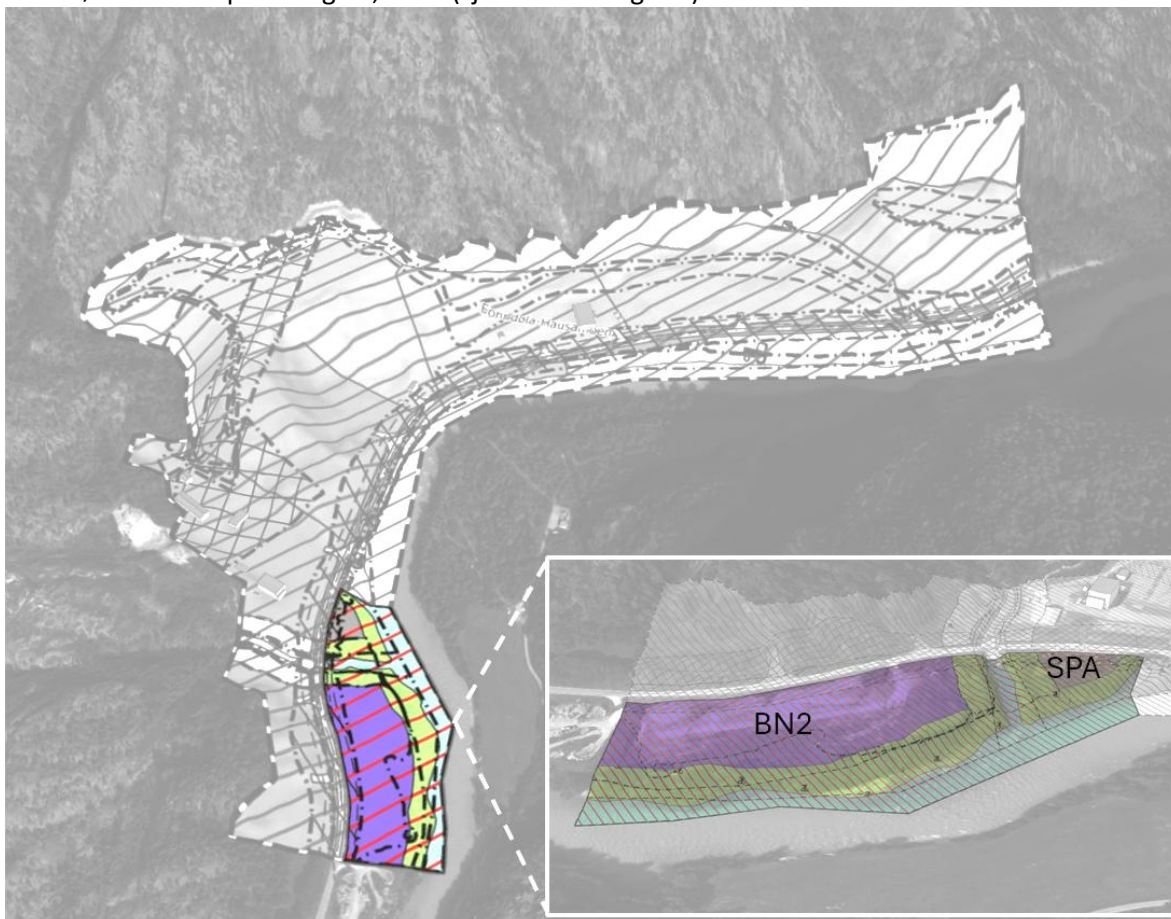
Figur 2: Konseptskisse av datasenteret utvikla av arkitekt Granlund arkitekter. Skissa er førebels. Det er difor ikkje gitt at det er dette konseptet som vil bli vidareført i framlegg til endring av reguleringsplan.



Figur 3: Framlegg til areal som skal takast med for å sikre naudsynt areal for skredsikring knytt til felt B12

Planområdet – dagens situasjon

Planområdet til Fonndøla-Hausamoen ligg i Jostedalen vel 4 km nordvest for Gaupne og er på omlag 333 daa. Arealet søraust i planområdet ved felt SPA (1,3 daa) og BN2 (12 daa) innanfor gbnr. 88/2, samt tilgrensande areal mellom Jostedalsvegen (fv. 604) i vest og den ytre planavgrensinga ved Jostedøla i aust er på omlag 28,5 daa (sjå oversikt i figur 4).



Figur 4: Illustrasjon som viser planområdet Fonndøla-Hausamoen (både i grått og med fargar). Området som er synt med fargar i sør er felt SPA, BN2 og tilgrensande areal mellom fv. 604 og Jostedøla.

Eigedomen ved felt BN2 (næring) har i gjeldande reguleringsplan ei utnyttingsgrad på %-BYA=80% og byggehøgde på 15 meter over planert terreng. Området har i nyare tid blitt rydda for skog og terrenget er delvis planert. Det står att eit belte med skog som avgrensar området mot Jostedøla i aust.

I føresegna er det peika på at området gjennom ny detaljreguleringsplan skal avklarast i høve trygg byggegrunn, samt at feltet kan nyttast til landbruksføremål før det vert utarbeidd detaljreguleringsplan. Området nord for elva Fonndøla ved feltet SPA er i dag delvis planert nærast fv. 604, og er elles skogkledd i retning aust mot Jostedøla. Det planerte området i tilknytning til fv. 604 fungerer i dag som eit lagringsområde/parkeringsareal for maskinelt utstyr og andre køyretøy.

I plankartet ligg SPA og BN2 innanfor faresonene for eksplosjonsfare, ras- og skredfare samt flaumfare. Luster kommune arbeider med å flytte sprengstofflageret på motsatt side av Jostedøla, noko som kan opne for at omsynssona for brann- og eksplosjonsfare kan fjernast. Kommunen tek sikte på at dette skal vere avklart, slik at planen kan endrast på dette punktet ved nytt vedtak.

Vest for felt SPA og fv. 604 er Leirdøla vasskraftverk etablert.

Tilhøvet til overordna planar og retningslinjer

Arealdelen og samfunnsdelen til kommuneplanen

Tiltaksområde er i framlegg til ny arealdel sett av til næring, medan aktuelt areal for kontor er sett av til parkering. Gjeldande områdeplan er difor i samsvar med framlegg til ny kommuneplan, medan tiltaksområdet for endringa i stor grad er i samsvar med framlegg til ny kommuneplan.

Det er førebels vurdert at reguleringsplanen vil byggje opp om/stette følgjande mål i kommuneplanen sin samfunnsdel:

- Legge til rette for verdiskaping i kommunen.
- Ivaretaking av eksisterande verksemder i kommunen.
- Arbeide aktivt for at meir av kraftressursane vert nytta til lokal verdiskaping.
- Tilrettelegging for nyskaping og næringsutvikling.

Verknadar av planinitiativet

Prosjektet er vurdert å leie til positive verknadar for følgjande:

- Næringsutvikling i tråd med vedteken plan
- Lokal verdiskaping
- Arbeidsplassar

Medverknad

Som del av planarbeidet vil det bli lagt opp til medverknad i samsvar med dei lovbestemte føringane, slik dei følgjer av kap. 5 i plan- og bygningslova. Aktuelle offentlege organ, naboar og andre interesser vil bli varsla om planarbeidet i samsvar med varslingsliste levert av Luster kommune.

Samfunnstryggleik og risiko

Risiko- og sårbarheitsanalysen skal i samsvar med § 4-3 i plan- og bygningslova vise alle risiko- og sårbarheitstilhøve som er av betydning for om areala er eigna til utbyggingsformål, og eventuelt endringar som følgje av planlagd utbygging. Analysen vil vere ein del av grunnlaget for utforming av planframlegget og avsetting av omsynssoner med tilhøyrande føresegner.

ROS-metodikken vil bli tilpassa analyseobjektet (areala), detaljeringsgrada i datagrunnlaget og stadspesifikke tilhøve. Analysen vert utarbeid med utgangspunkt i framgangsmåten og anbefalingane i rettleiaren til Direktoratet for samfunnsikkerheit og beredskap (dsb), samt NS 5814 om risikoanalysar.

Arbeidet vert gjort med utgangspunkt i føreliggande informasjon.

Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiingar – § 10

Innleiing

I samsvar med forskrift om konsekvensutgreiingar av 21. juni 2017 nr. 854 (KU-forskrifta) § 4, skal forslagsstillar til ein reguleringsplan sjølv vurdere om planen fell innanfor forskrifta sitt saklege verkeområde, jf. §§ 6, 7 og 8. På bakgrunn av opplysningane gitt av forslagsstillar skal ansvarleg mynde (Luster kommune) ta stilling til om planarbeidet fell innanfor verkeområdet til forskrifta. Konklusjonen til ansvarleg mynde skal vere skriftleg og grunngjeven.

Forslagsstillar for dette planarbeidet er Bluefjords AS. Vurderinga er utarbeidd av Norconsult på vegner av forslagsstillar.

Formålet med planen

Planarbeidet gjeld endring av delar av gjeldande reguleringsplan for Fonndøla–Hausamoen. Endringa omfattar:

- Endring av føremål innanfor felt SPA (parkering) til kontor og lager.
- Avklaring av naturfare i området for datasenteret (felt BN2), slik at det ikkje er trong for ny detaljregulering.
- Etablering av nytt datasenter innanfor felt BN2, med eige føremål for datasenter i tråd med endringar i Kart- og planforskrifta frå juli 2025.
- Etablering av kontor- og lagerbygg med tilhøyrande parkering på nordsida av Fonndøla.
- Vurdering av ny gangbru over Fonndøla for mjuke trafikantar.
- Vurdering av ny køyreveg (ca. 5 meter brei) i grøntareal nord og aust for BN2.
- Etablering av naudsynt straumforsyning til datasenteret, som kan innebere tiltak som krev anleggskonsesjon etter energilova.

Planframlegget og verkeområdet til forskrifta om KU

Planarbeidet omfattar ikkje tiltak som fell inn under Vedlegg I, med eitt mogleg unntak: Dersom etablering av straumforsyning til datasenteret krev anleggskonsesjon etter energilova, vil dette falle inn under Vedlegg I, punkt c) og utløse krav om konsekvensutgreiing. Dette gjeld særskilt ved etablering av nye kraftleidningar eller transformatorstasjonar som ikkje er dekt av områdekonsesjon.

Utover dette fell planarbeidet inn under fleire punkt i Vedlegg II, og skal difor vurderast etter § 10:

- Punkt 3 b): Kraftleidningar som krev anleggskonsesjon (dersom aktuelt).
- Punkt 10 a): Industri- og næringsbygg (datasenter).
- Punkt 10 e): Bygging av vegar (køyreveg).
- Punkt 10 i): Tiltak i eller nær vassdrag (gangbru).
- Punkt 11 j): Bygg for privat tenesteyting (kontor- og lagerbygg).

Vurdering i høve kriteria i § 10 i forskrifta

Eigenskapar ved planen og tiltaka

Tiltaka omfattar etablering av datasenter og kontor-/lagerbygg innanfor eit område som alt er regulert til næringsføremål (BN2). Dette området vart konsekvensutgreidd i samband med gjeldande reguleringsplan, og det vert ikkje foreslått vesentlege endringar i arealbruk eller utforming. Datasenteret skal etablerast med luftkjøling, utan bruk av kjølevatn frå Fonndøla.

Gangbrua og køyrevegen er nye tiltak som ikkje er omfatta av tidlegare konsekvensutgreiing. Desse ligg i eller nær vassdrag og grøntareal, og kan påverke kantvegetasjon, vassmiljø og landskap. Det er også aktuelt å etablere ny straumforsyning til datasenteret. Dersom dette krev anleggskonsesjon, vil det vere eit eige tiltak som fell inn under Vedlegg I og automatisk utløyser krav om KU.

Lokalisering og påverknad på omgjevnadene

- Kantvegetasjon og vassmiljø: Gangbrua og køyrevegen kan kome i konflikt med kantvegetasjon langs Fonndøla, som er verna etter vassressurslova § 11. Dette kan påverke biologisk mangfald, erosjonsvern og vasskvalitet.
- Naturfare: Området er utsett for flaum og erosjon. Dette vil bli nærare vurdert i planarbeidet.
- Landskap og grøntstruktur: Tiltaka kan påverke landskapsbiletet og grønne korridorar i området.
- Friluftsliv og tilgjenge: Gangbrua kan betre tilkomsten for mjuke trafikantar, men tiltaket kan òg påverke eksisterande bruk av området til rekreasjon.
- Straumforsyning: Eventuell ny kraftleidning eller transformatorstasjon kan påverke naturmangfald, landskap og kulturmiljø, og må vurderast særskilt dersom anleggskonsesjon er naudsynt.

Eigenskapar ved verknadene

Verknadene av hovudtiltaket (datasenteret) er vurdert som avgrensa og i tråd med tidlegare konsekvensutgreiing. Dei tilleggsvisе tiltaka (gangbru, køyreveg og straumforsyning) kan medføre nye verknader, særleg for:

- Naturmangfald og kantvegetasjon
- Vassmiljø og hydrologi
- Landskap og grøntstruktur
- Friluftsliv og tilgjenge
- Naturfare
- Samla belastning

Dersom gangbru og køyreveg ikkje vert vidareført, og straumforsyninga kan løysast innanfor eksisterande områdekonsesjon, vil planarbeidet i hovudsak omfatte tiltak som alt er konsekvensutgreidd.

Konklusjon

Planarbeidet fell inn under fleire punkt i Vedlegg II og skal vurderast etter § 10 i forskrifta. Det er vår vurdering at planarbeidet ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing, så lenge:

Tiltaka som kan påverke kantvegetasjon og vassdrag (gangbru og køyreveg) vert vurdert og eventuelt teke ut av planframlegget, og kraftforsyninga til datasenteret ikkje krev anleggskonsesjon etter energilova.

Dersom gangbru og køyreveg blir ståande i planframlegget, bør følgjande tema vurderast i ei eventuell konsekvensutgreiing:

- Naturmangfald (land og vatn)
- Vassmiljø og kantvegetasjon
- Landskap og grøntstruktur

- Friluftsliv og tilgjenge
- Naturfare (flaum og erosjon)
- Samla belastning

Dersom det vert krav om anleggskonsesjon for straumforsyninga, vil dette vere eit eige tiltak som fell inn under Vedlegg I og automatisk utløyser krav om konsekvensutgreiing. Det vert difor bede om at Luster kommune som ansvarleg mynde gjer ei formell vurdering av planarbeidet sitt tilhøve til forskrifta.