Referat oppstartsmøte planintiativ -detaljreguleringsplan Skjolden cruisekai, planid 2026002

Dato: 26.08.26

Til stades frå kommunen: Knut Vidar Svanheld, Ole Gunnar Krakhellen, Amanda Rödström
Skjolden cruisekai: Kjell Bjørn Neset
Norconsult: Åsmund Veigel Gaukstad
Planid: 2026002

Føremålet med planintiativet

Føremålet med planinitiativet frå Skjolden Cruisekai, i samarbeid med Norconsult, er å utarbeide ein detaljreguleringsplan for Skjolden Cruisekai i samsvar med dagens bruk og framtidige utviklingsplanar både på land og i sjø. Målet er å etablere ein meir heilskapleg og oppdatert plan for området. Tiltakshavar ønskjer å utvide dagens cruisekai vestover for å sikre betre driftstilhøve ved doble cruiseskipsanløp og ved anløp av større fartøy.

I tillegg ønskjer tiltakshavar å leggje til rette for flytande installasjonar, som brygger og sauna, knytte til dei eksisterande feriehusa nord i planområdet. Det vert og foreslått å fastsetje byggjegrense i sjø for å sikre naudsynt vedlikehald av eksisterande brygge ved Bryggjehuset.

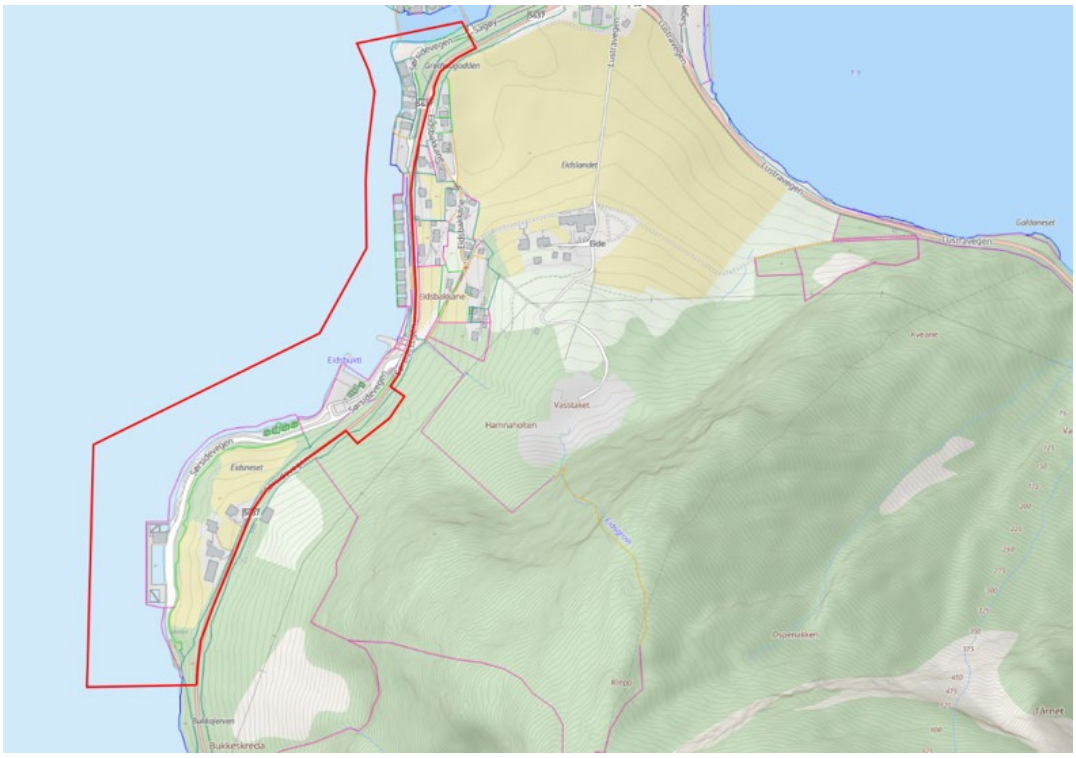
Vidare ønskjer tiltakshavar å auke overnattingskapasiteten i området kring kaien. Dette skal skje både gjennom ombygging av eksisterande bygg til fleire leilegheiter og oppføring av nye leilegheitsbygg. Ei slik utviding vil medføre behov for om lag 30 nye parkeringsplassar.

Planinitiativet omfattar også betre tilrettelegging for buss, mellom anna gjennom etablering av vente- og snuareal, samt moglegheit for framtidig landstraumanlegg. Vidare er det ønskjeleg å vidareføre areal som i dag er avsette til friområde i strandsona ved Eidselvi og badestranda nordaust for Eidsbukti, i tillegg til eit fiskeplatå i tilknyting til Eidselvi.

Cruiseverksemd
Administrasjonen ber om at det i det vidare planarbeidet vert gjort nærare greie for kva betydning utvidinga av cruisekaien vil ha for omfanget av cruiseverksemda. Det må presiserast om tiltaket er meint å leggje til rette for fleire cruiseanløp og auka passasjarmengder, eller om føremålet er å betre driftsforholda for eksisterande verksemd. Dersom tiltaket ikkje er meint å føre til auka cruiseaktivitet, bør dette gå tydeleg fram av planomtalen.

Planavgrensing

Planområdet ligg langs Sørsidevegen i Skjolden, sjå figur 1. I oppstartsmøtet peika kommunen på at planavgrensinga bør utvidast noko mot nord for å omfatte område som i dag er regulerte gjennom eldre reguleringsplanar. Desse planane kan erstattast av ein ny reguleringsplan, slik at plangrunnlaget vert oppdatert.



Figur 1. Kartet viser planområdesavgrensingen på omlag 200 daa.

Frå kommunen si side vert det her vist til at planen bør omfatte Kaldnes Syd, jf under.



Forhold til overordna plan og nåverande reguleringsplanar

I gjeldande kommuneplan sin arealdel (KPA) er planområdet omfatta av fleire ulike arealføremål. Planområdet er delvis regulert gjennom reguleringsplanane Skjolden Brygge (4644_2009009), Skjolden (4644_1995006) og Kaldnes Syd, jf over. I drøftinga av planområdet peika partane på at dei gjeldande reguleringsplanane, saman med dei eldre reguleringsplanane i området, kan erstattast av ein samla reguleringsplan.

Kommuneplanen sin arealdel for Luster kommune er for tida på andre gongs høyring. Planinitiativet i hovudsak er i samsvar med føreslegne arealføremål i ny kommuneplan, men omfattar også en del endringar som gjer det naudsynt med vidare detaljert planlegging gjennom reguleringsplanprosessen.

I planinitiativet frå tiltakshavar er det vist til omsynssone H910. Kommunen gjer merksam på at denne omsynssona ikkje lenger er vidareført i gjeldande kommuneplan sin arealdel. Det vidare planarbeidet må difor ta utgangspunkt i gjeldande plangrunnlag.

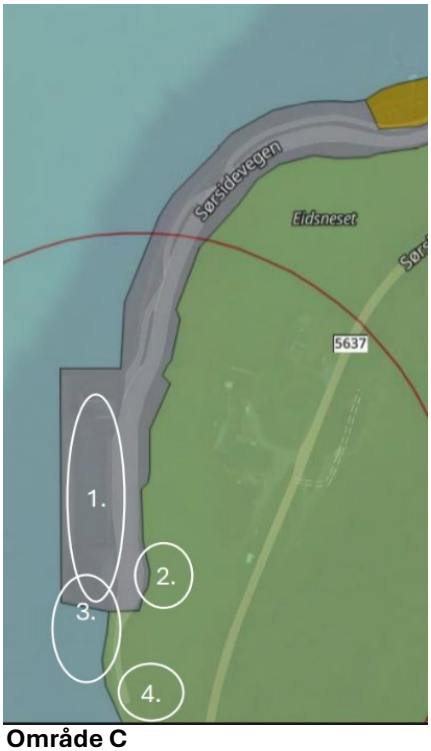
Planlagde tiltak



Område A



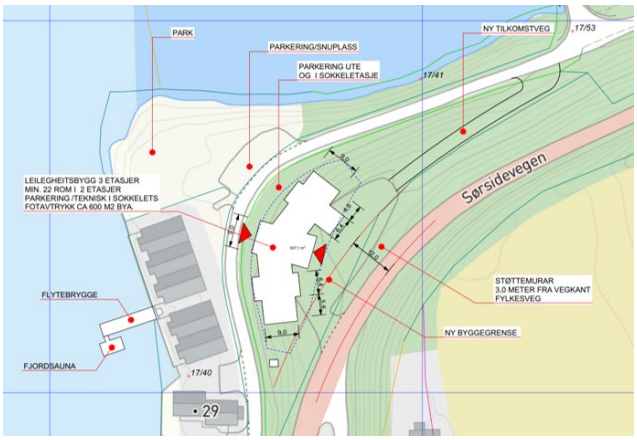
Område B



Område C

<u>Område A</u>

1. Fiske-platå i Eidselvi
2. Offentleg parkområde
3. Overnattingstilbod på Grøthaugodden
4. Flytebrygga med sauna, 1-2 stk.
5. Byggegrense som sikrar naudsynt vedlikehald av eksisterande brygge



Kommentar frå dialogmøtet:

- Kommunen ønskjer ikkje fiskeplatå ved Eidselvi.
- Innkøyring og parkering på Grøthaugodden må vurderast nærare.
- Flytebrygger bør plasserast lengst mogleg frå elveutløpet



Område B

1. Badestrand
2. «Vikinglandsby» i Eidsbukti:
    a. Strandpromenade/gangareal mot sjø langs/mellom eksisterende brygger
    b. Mogleigheit for enklare bygningsmasse og/eller grøntareal på etablerte brygger/molo
3. Auka parkeringskapasitet, 2 alternativ (se bilde nederst):
    a. Parkering mellom bustad, basert på pålar i fjorden.
    b. Parkeringsplasser på hamneområdet.

Kommentarer fra dialogmøte:

- Tiltakshavar ønskjer også å byggje om eksisterande bustadeiningar til fleire og mindre leilegheiter. Dette vil krevje fleire parkeringsplassar, og to alternative parkeringsløysingar vart presenterte i møtet.



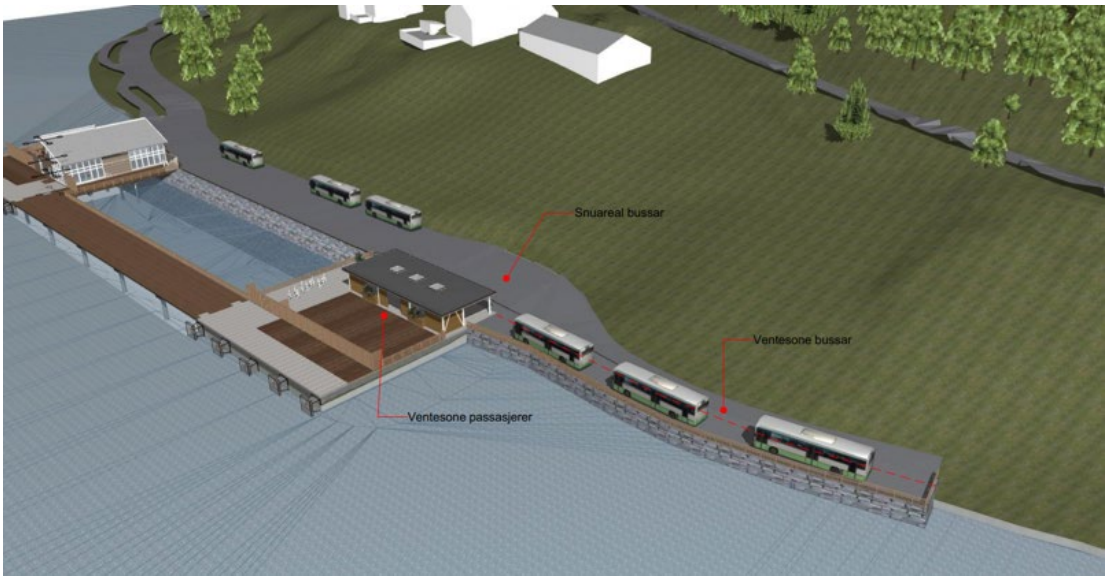
Alt 1. (til høgre) parkeringsplasser ved hamnen. Alt 2. (til venstre) med parkeringsplasser mellom boligene.

Område C

1. Mogleg byggeareal i eksisterande hamnebasseng
2. Utviding snuplass/venteareal for buss
3. Forlenge eksisterende kai (45 m.) og etablering av venteareal for buss
4. Landstraumanlegg

Kommentarer fra dialogmøte:

- Tiltakshavar har behov for å forlengje kaien for å betre tilrettelegginga for dagens cruiseverksemd, mellom anna knytt til bussparkering og snuplass.
- Det vart også drøfta moglegheita for å føre opp bygg på pålar i tilknyting til eksisterande bygningsmasse.



Illustrasjon snuareal og ventesone buss.

Natur-og miljøverdiar

Vassmiljø, strandsona og landskap
Planområdet ligg i nær tilknyting til fjorden og omfattar areal i strandsona. Verknader for vassmiljø, landskapsverdiar og allmenn tilgang til sjøen må vurderast nærare i planarbeidet. Det er viktig å sikre at planlagde tiltak ikkje fører til forringing av vassførekomstane og strandsona, eller påverkar det særprega fjordlandskapet på ein negativ måte.

Naturmangfald
Det er registrert fleire raudlista artar i og rundt planområdet, særleg knyta fjorden. Desse er ikkje omtala i planinitiativet frå tiltakshavar.

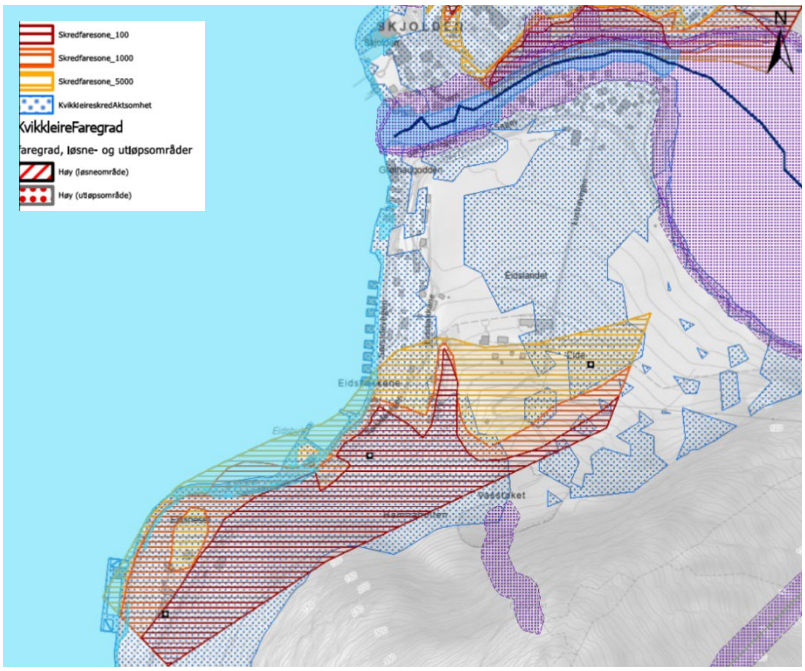
Mellom dei registrerte artane er sandsvale (sårbar), tjeld (nær truga), krykkje (sterkt truga), raudstilk (nær truga), fiskemåke (sårbar), gråsporv (nær truga) og taksvale (nær truga). Det er òg registrert den raudlista plantearten flekkgrisøyre (nær truga).

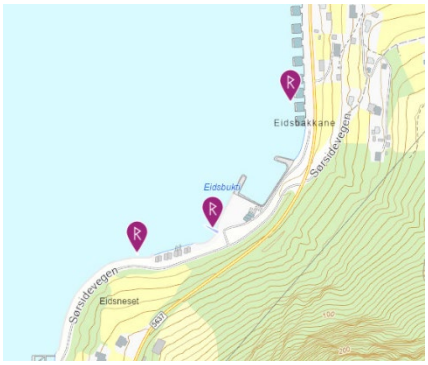
Det er viktig å kartleggje naturverdiane nærare og vurdere korleis ei utbygging kan påverke artar, leveområde og økologiske samanhengar i området. Eventuelle avbøtande tiltak må vurderast for å unngå eller redusere negative verknader på naturmangfaldet.

Naturfare
Gjennom NVE si kartløysing går det fram at det finst fleire aktsemds- og faresoner innanfor planområdet. Dette omfattar aktsemdsområde for flaum, område som kan vere utsette for 200-årsstormflo, faresoner knytte til skred i bratt terreng og aktsemdsområde for kvikkleire. Det er vidare registrert fleire tidlegare skredhendingar i og nær planområdet.

Desse forholda må utgreiast nærare som ein del av planarbeidet. Det bør gjennomførast ei ROS-analyse der naturfarane vert vurderte, og det må avklarast om det er behov for risikoreduserande eller avbøtande tiltak for å sikre tilstrekkeleg tryggleik innanfor planområdet.

Kulturminne og kulturmiljø
Det er registrert to automatisk freda kulturminne i form av skipsfunn nær kaikanten innanfor planområdet. Desse er ikkje omtala i planinitiativet frå tiltakshavar. Disse må vurderast nærare om planlagde tiltak kan kome i konflikt med kulturminna eller påverke verneverdiane i området.





Bilde til høgre: fare-og aktsomhetsområder, NVE. Bilde til venstre: kulturminner. Kulturminnesøk – kart.

Risiko- og sårbarheit

I planinitiativet vert det lagt til grunn at tiltaket ikkje vil etablere funksjonar som skaper nye utfordringar knytte til funksjonelle eller miljømessige kvalitetar i området, og at tilstanden til vassførekomstane ikkje skal forringast som følgje av planarbeidet. Samstundes vert det understreka at planområdet og tilgrensande areal ligg i eit særprega fjordlandskap. Det vil difor vere viktig å tilpasse nye bygg og anlegg til omgjevnadene.

Planinitiativet reiser dermed fleire tema som må vurderast nærare i planprosessen. Det er knytt naturmangfaldsverdiar til sjø- og vassdragsområda, og naturfarar. Det må difor gjennomførast vurderingar for å avklare om planlagde tiltak kan påverke dette. Ved behov må det innarbeidast avbøtande tiltak for å unngå eller redusere negative konsekvensar.

Konsekvensutgreiing

Tiltakshavar har vurdert at planarbeidet ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing. Tiltakshavar peikar likevel på at planområdet ligg nær Sognefjorden, og at planen legg til rette for nye tiltak i sjø, utviding av cruisekai, auka overnattingskapasitet og tilhøyrande infrastruktur. Dette er forhold som må vurderast nærare opp mot vedlegg II til forskrift om konsekvensutgreiingar.

Administrasjonen vurderer spørsmålet om konsekvensutgreiing etter forskrift om konsekvensutgreiing slik:

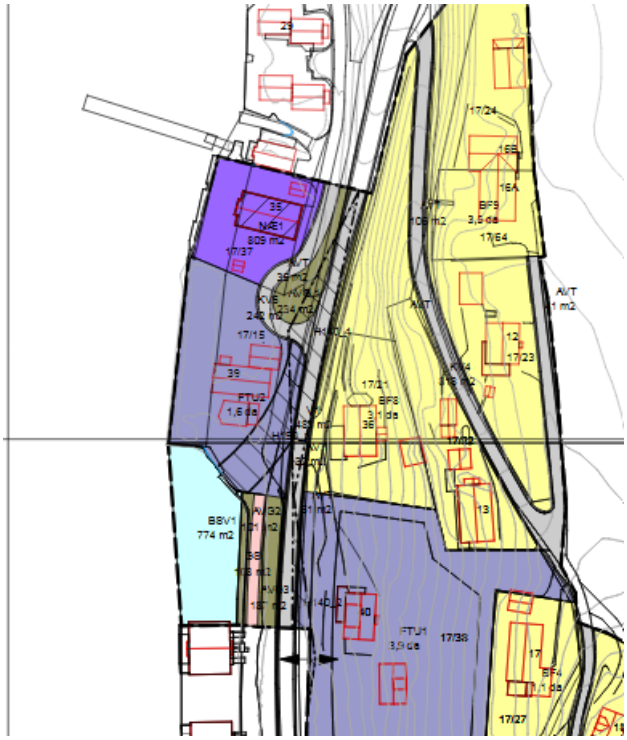
Sidan dette gjeld revisjon av gjeldande planar, og dei nye tiltaka ikkje ser ut til å avvike vesentleg frå den etablerte arealbruken for området knytt til turisme- og cruiseverksemd, sluttar administrasjonen seg til tiltakshavar si vurdering. Administrasjonen vil likevel vise til punkt 13 i vedlegg II til forskrifta:

13. UTVIDELSER ELLER ENDRINGER		
	Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger.	Jf. ovenfor

Då nye element kan dukke opp gjennom prosessen, er vurdert at det på noverande tidspunkt ikkje ligg føre tilstrekkeleg grunnlag for å ta endeleg stilling til spørsmålet om konsekvensutgreiing. Det vil si at konklusjon kan endre seg gjennom prosessen. Det må i samband med vidare planarbeid gjerast ei nærare vurdering av om planen kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn, med særleg vekt på tiltak i sjø, naturmangfald, vassmiljø, landskap, strandsona, turisttrafikk, naturfare og kulturminne.

Forhold til innlevert reguleringsplan Eidsbakkane

Skjolden cruisekai er ein av initiativtakarane for detaljreguleringsplan Eidsbakkane planid 2022004, som er levert til kommunen men har manglar som gjer at behandling ikkje har starta opp endå. I møtet vart det konkludert med at plangrensa mellom planane i all hovudsak skal gå i fv 5637 Sørsidevegen, og at arealet på vestsida av denne vert ein del av revisjon av cruisekaien. Arealet det er snakk om er vist i utsnitt frå Eidsbakkane under:



Aktuelt areal frå reguleringsplan Eidsbakkane.

Konklusjon

Administrasjonen vurderer at planinitiativet gjev grunnlag for vidare arbeid med detaljregulering av området. Tema og merknader som er omtala i referatet/aktuelle plantema må følgjast opp i det vidare planarbeidet. Kommunen forbeheld seg retten til å fremme nye tema som må utgreiast, dersom det viser seg naudsynt. Kommunen tek endeleg stilling til spørsmålet om konsekvensutgreiing når det ligg føre eit tilstrekkeleg grunnlag for vurdering av planen opp mot vedlegg II til forskrift om konsekvensutgreiingar.

Til slutt – Luster kommune pleier å legge planinitiativ fram for politisk behandling i plan- og forvaltningsutvalet. Me rakk ikkje dette i september, og neste møte er 3. november. De kan velje om de vil vente på denne behandlinga før de går vidare med oppstartsprosess. Alternativt kan de varsle oppstart no, og så vert PFU-behandlinga å sjå på som eit innspel til oppstartsvarselet.