

Regionale og statlege planstyresmakter,
naboar, andre partar

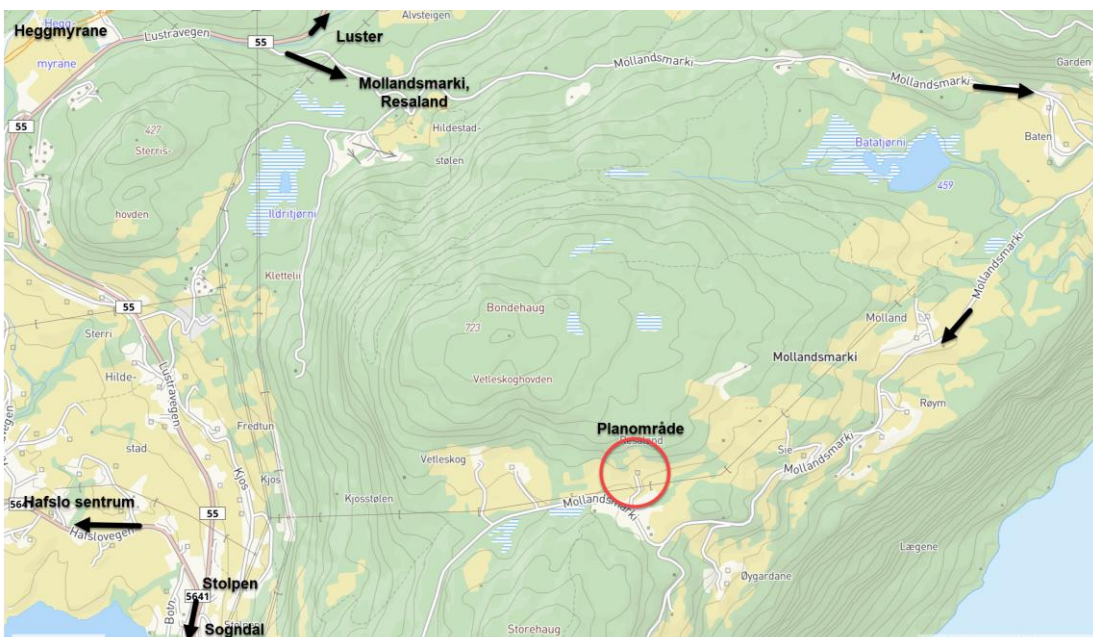
Dato: 05.12.2025

VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR RESALAND, PLANID 2025005, DEL AV GNR. 163, BNR. 1 I LUSTER KOMMUNE

Det vert vist til plan- og bygningslova § 12-8 og varsla oppstart av detaljreguleringsplanarbeid for del av Resaland, gnr. 163, bnr. 1 i Luster kommune, PlanID 2025005.

Oppstartsmøte for planarbeidet vart halde den 06.11.2025, og planinitiativ vart sendt til kommunen den 03.10.2025. Planinitiativet vart behandla i Plan- og forvaltningsutvalet den 28.10.2025.

Planarbeidet vert utført av Arealplan Olav Talle (ENK) på vegne av eigar av Resaland, dagleg leiar i Vetleskog AS, Lars Skrede Kvåle.

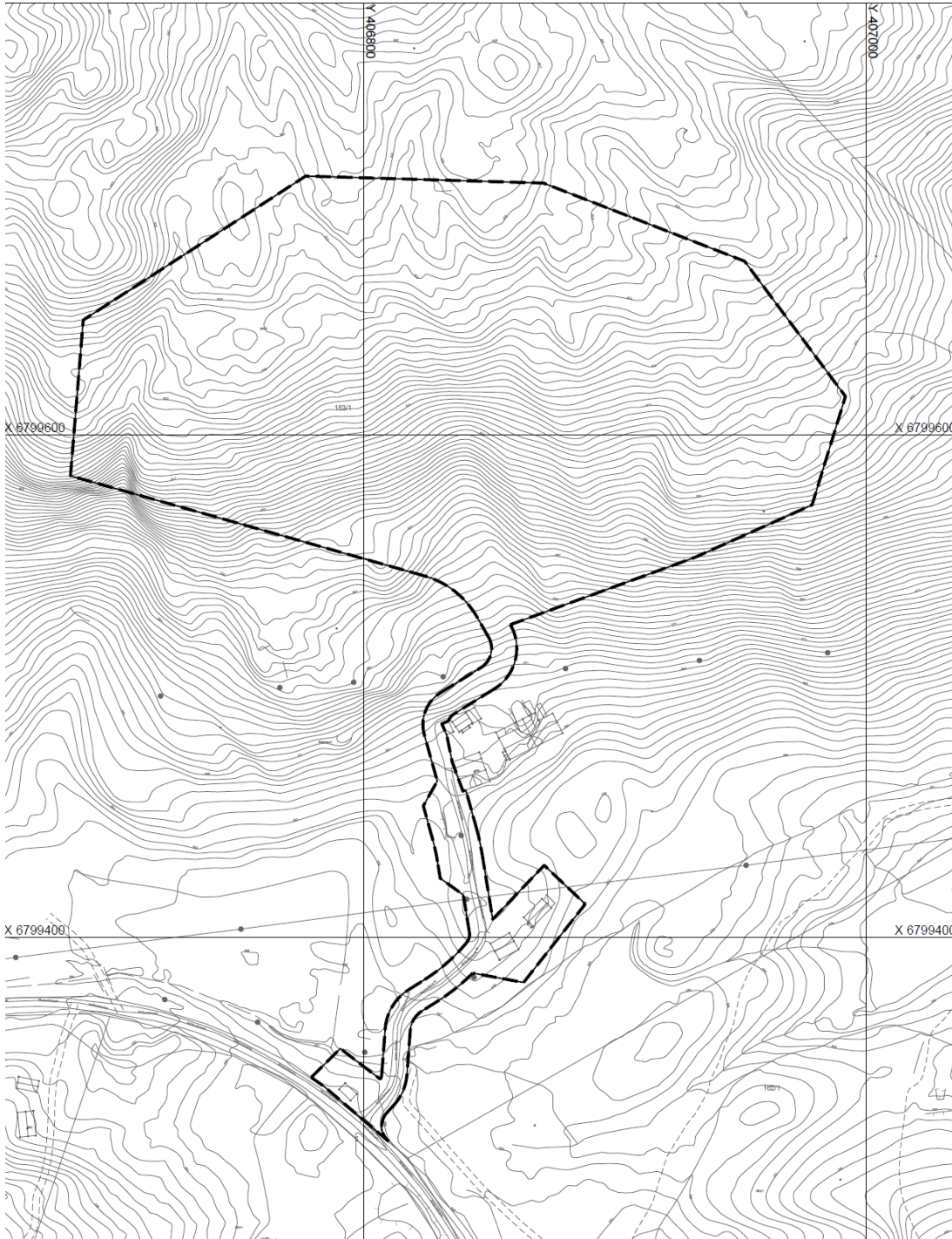


Oversiktskart

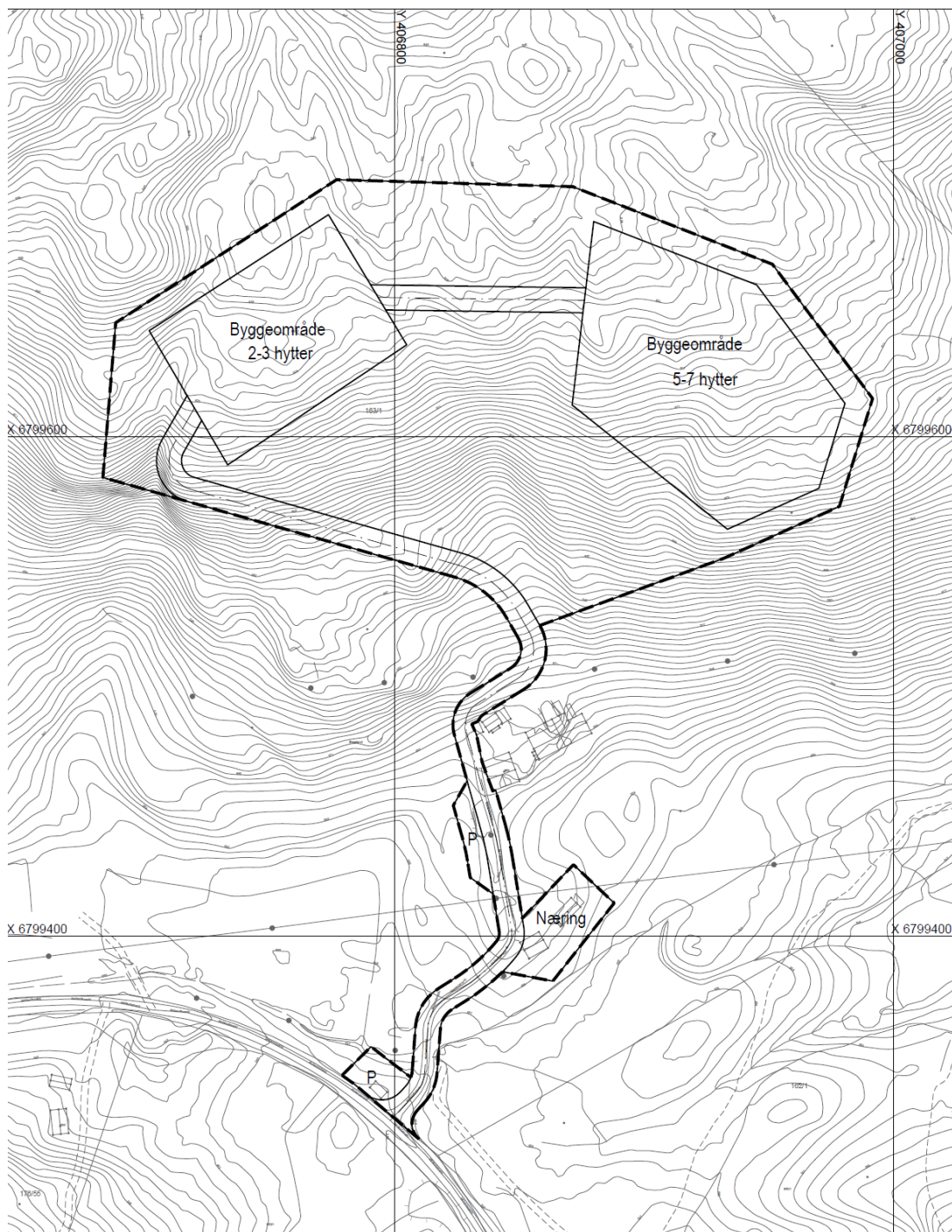
Olav Talle	Org.nr. 926 344 838	post@olavtalle.no	www.olavtalle.no
	Postadresse:	Telefon	Bankkonto
	Liavegen 49, 2953 Beitostølen	99 23 22 30	9802 44 38880

Bakgrunn, hensikt med planarbeidet

Formålet er å regulere del av gnr. 163, bnr. 1 i Luster kommune til fritids- og turistformål, utleige. Planarbeidet gjeld to felt der grunneigar ønskjer å utvikle små hytter i ei reiselivssatsing.

PLANAVGRENSNING

Varsla planavgrensning



Illustrasjon som viser traktorveg til to byggeområde. Traktorveg og nøyaktig plassering av byggeområde vert innmålt og vist på plankartet

Det er planlagt parkeringsplass for dei som leiger hytte nede ved den kommunale vegen Mollandsmarki og på ein naturleg lomme langs gardsvegen opp til garden.

Frå gardstunet vert gjestene og bagasje frakta med ATV om sommaren og med snøskuter om vinteren opp til hytteområda, langs gammal traktorveg opp til vestre hytteområde. Vegtrasèen ligg der, og det er berre å slå gras i trasèen. Mellom dei to hytteområda skal det planerast ein tursti der det er framkommeleg med ATV og snøskuter. Tursti/traktorveg skal og nyttast til drift av hyttene og for beredskap. I varsel om oppstart er det varsla eit større område nord for gardstunet, då det er vanskeleg å kartfesta nøyaktig

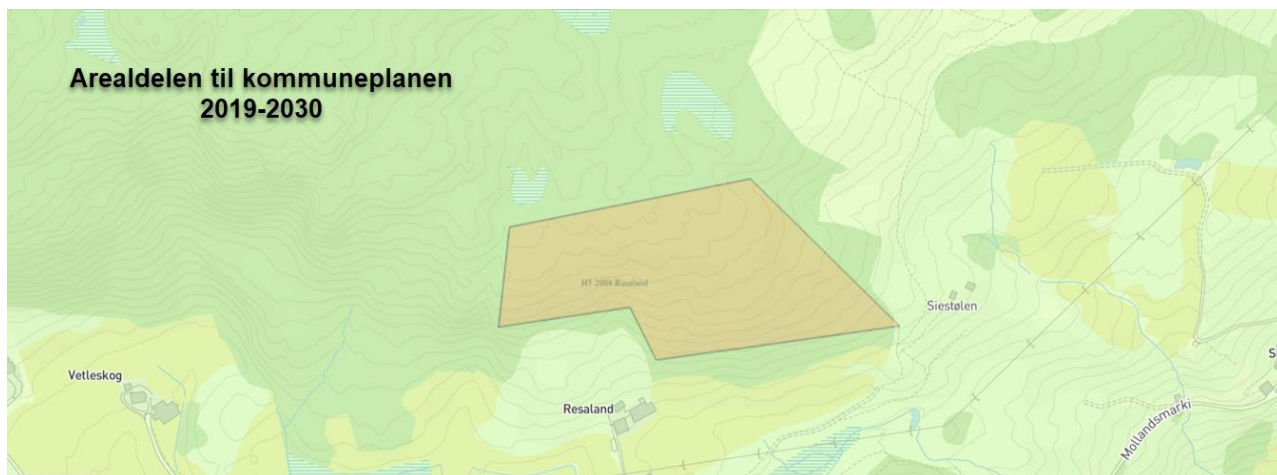
posisjon til traktorveg opp frå gardstunet. Vegen vil verta innmålt i planprosessen, og det er berre traktorveg med breidde 2 meter som vert sett av på plankartet.

Utleiehyttene vert bygd ut i to felt, i samsvar med arealdelen til kommuneplan. Formålet for byggeområda er fritid- og turistformål, og hyttene skal ikkje ha eigen tomt og skal ikkje frådelast. Det er planlagt 2-3 hytter i vestre felt som vert bygd ut i første byggetrinn, og 5-7 hytter i andre byggetrinn når første byggetrinn er ferdig bygd ut. Det vert bygd ut totalt 7 – 10 hytter, og ved byggemelding på første byggetrinn skal det vedleggjast ein situasjonsplan for begge hyttefelt. Hyttestorleiken er inntil 30 m² grunnflate. Det kan byggjast ein felles bod som eige bygg innafor kvart av områda, med storleik inntil 15 m² i vestre felt og inntil 20 m² i austre felt. Boden kan nyttast til lager av ved, skiutstyr, vaskeutstyr og sengetøy mm.

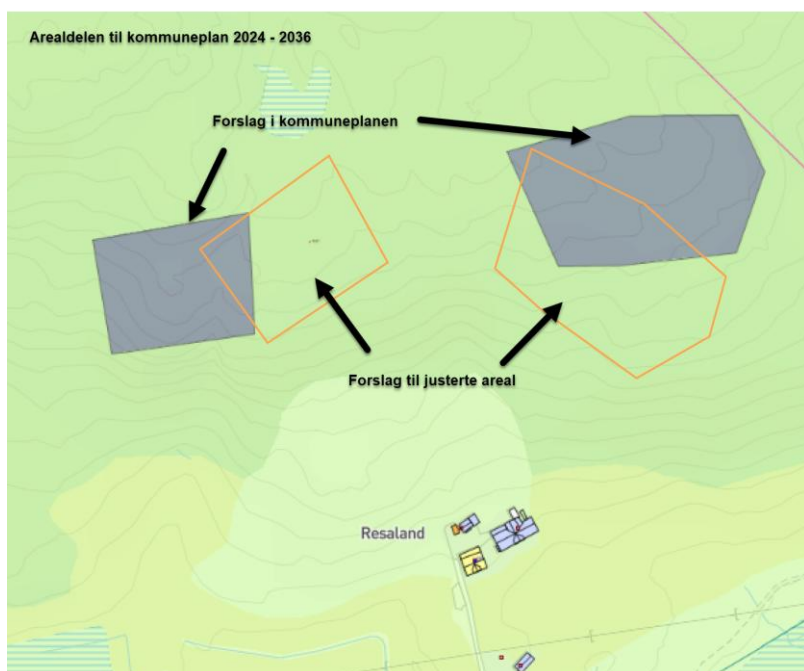
Dei planlagde hyttene vil i starten ha enkel standard, utan innlagt vatn, med godkjend løysing for toalett. Det er planlagt å bore etter drikkevatt. I reguleringsplanen vert det utarbeidd plan for vatn og avlaup som vert vedlagt planen til behandling i kommunen. Dette vert gjort fordi det kan verta aktuelt med høg standard på hyttene etter kvart, der vatn og avlaup vert utbygd i samsvar med VA-planen.

PLANGRUNNLAGET

Arealdelen til kommuneplanen



Utsnitt frå arealdelen til kommuneplan 2019 – 2030 med fritidsbustader for Resaland



Forslag til byggeområde i arealdelen til kommuneplan 2024 – 2036, med forslag til justert plassering av byggeområda

Gjeldande arealdel til kommuneplan i Luster kommune 2019 – 2030 vart vedteken 13.06.2019. Her ligg arealet inne med formål fritidsbustader.

Luster kommune er i ferd med å revidere arealdelen til kommuneplan. Arealdelen til kommuneplan har vore ute til eit offentleg ettersyn, og kartet over viser området som var ute til fritids- og turistføremål. Kartet viser ønskje om justert plassering av byggeområdet

Samfunnsdelen til kommuneplanen

Samfunnsdelen til kommuneplanen 2022 – 2034 vart vedteken 16.06.2022.

Reguleringsplaner i området

Det er ikkje andre reguleringsplanar i nærheiten.

Behandling i Plan- og forvaltningsutvalet 28.10.2025

Plan- og forvaltningsutvalet i Luster stór kommunedirektøren si vurdering av planinitiativ for detaljreguleringsplan Resaland, og ber kommunedirektøren kalle inn til formelt oppstartsmøte. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 12-8 første og andre ledd.

Kommunedirektøren ser tiltaket til Kvåle som positivt og rår til at det kan startast opp arbeid med reguleringsplan for dette området. Det er likevel nokre føringar til planarbeidet:

- Det er positivt med små einingar, det minimerer både klimaavtrykk og inngrep i natur. Det går fram at det er tenkt at einingane ikkje skal ha innlagt vatn- og avlaup. Det må då gå tydeleg fram korleis sanitære forhold er tenkt løyst.
- Det er ikkje lagt fram forslag til planavgrensing, noko som då må avklarast gjennom

oppstartsmøte. Kommunedirektøren er då opptatt av at forhold som parkering, drift av einingane, sanitære forhold og andre infrastrukturelle forhold framgår av reguleringsplanen. Dette kan medføre at delar av tunet/ bygningsmassen på Resaland skal inngå i planen.

- Kommunedirektøren ønskjer ikkje at tunet på Resaland skal omdisponerast frå LNF-føremål til fritids- og turistføremål då dette er driftssenteret for gardsbruket 163/1. Reguleringsplanen må difor balansere forholdet mellom landbruksnæring og turisme.
- Det er ikkje ønskeleg at hyttene/ hytteområdene skal delast frå hovudbruket. Reguleringsplanen må vere tydeleg på dette.
- Kommunedirektøren ønskjer at det eine området ein ønskjer som byggeområde skal utnyttast fullt ut før det vert teke hol på område 2. Dette må styrast med rekkefølgeføresegner.

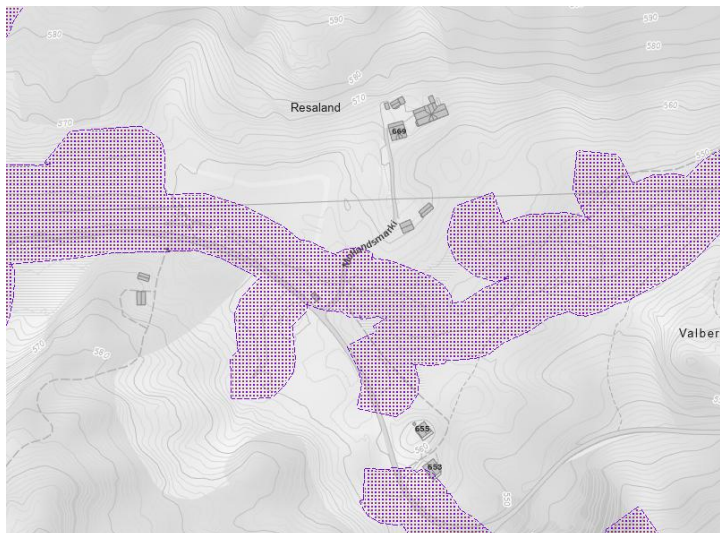
Tema som skal vurderast i planarbeidet

- Landbruk: Korleis vil tiltaket påverke arealet definert som landbruksjord. Arealet frå tunet og til det aktuelle planområdet er vist som delvis overflatedyrka og delvis innmarksbeite.
- Kulturlandskap
- Biologisk mangfald
- Vatn- og avlaup – Løysingar for vatn- og avlaup må forklarast godt gjennom prosessen. Borebrønn til vatn drøfta i møtet, lågstandard løysingar for toalett.
- Anna leidningsnett – straumløysing. Treng straum til pumpe i borehol, solcelle på hyttene?
- Infrastruktur – atkomstveg/ sti/ turveg. Køyre med ATV. Nivå og standard må definerast i planen.
- Landskapsverknad av tiltak, etablerte og nye – inkludert verdsarven.
- Vurdering av fordelar og ulemper ved å etablere reislivsrelatert næringsverksemd på denne lokaliteten.

Andre aktuelle tema må vurderast under vegs. Det vert også vist til tiltaksanalyse for området som er vedlagt.

Naturfare

Det er ikkje fare i aksemdskart for naturfare i planområdet der nye bygg er tenkt. Det er likevel aksemdskart for flaum nede ved vegen som rører ved parkeringsarealet. Det må avklarast med NVE om dei vil krevja reell flaumavklaring her av hydrolog.



Naturfaglege registreringar

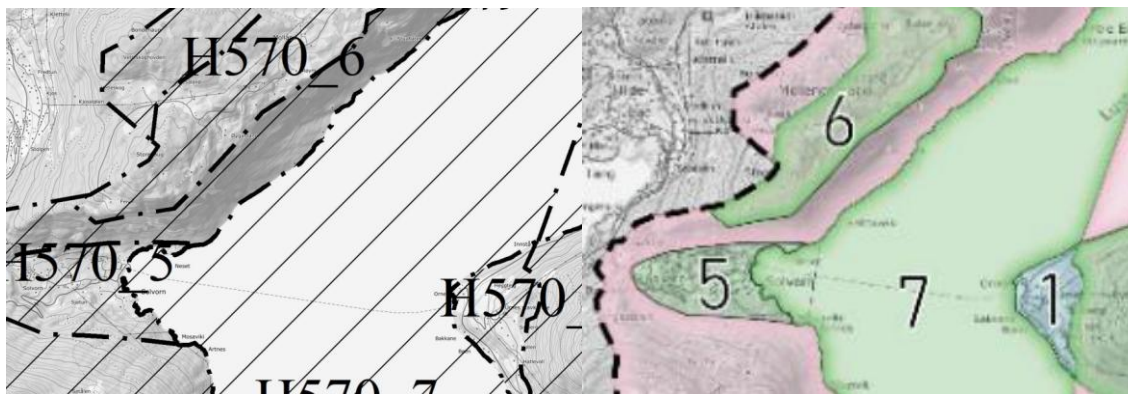
Her må det sjekkast ut i Naturbasen og i Artskart.

Friluftsområde

Mollandsmarki med utmarka er registrert som viktig friluftsområde.

Verdsarven Urnes stavkyrkje

Området fell innfor buffersoneplanen rundt verdsarven Urnes stavkyrkje. Planområdet ligg innfor nærsone 2 (område 6), men på grensa til fjernsone. Luster kommune meiner planen kan gjennomførast utan at det vert konflikt med verdsarven. Dette må likevel tydeleggjerast gjennom planprosessen.



Til tross for at noko areal avviker frå arealdelen til kommuneplanen, vurderer administrasjonen det til at ny KPA truleg opnar for tiltaket, og reguleringsplan vert i tråd med KPA. Det er difor ikkje naudsynt med KU etter forskriften. Ein vurderer også at det ikkje er behov for KUVA med omsyn til Urnes stavkyrkje.

Luster kommune rår til at planarbeidet kan fortsetja.

Planprosess og medverknad

Varsel om oppstart av planarbeidet vert sendt til statlege og regionale planstyresmakter, private instansar, naboar og andre aktuelle partar.

Frist for å komme med innspel til planarbeidet er 20. januar 2026.

Når det har komme innspel frå høyringspartane, vil innspel til planarbeidet verta referert og vurdert i planomtalen.

Luster kommune legg ut informasjon om planen på kommunen si heimeside.

Innspel til planarbeidet kan sendast til:

Olav Talle på e-post: post@olavtalle.no evt. pr. post: Olav Talle, Liavegen 49, 2953 Beitostølen.

Kopi skal sendast til Luster kommune, Postboks 77, 6866 Gaupne, e-post: post@luster.kommune.no.

Mvh.

Olav Talle

Sign.