Notat

Norconsult

Oppdragsgjevar: Skjolden Cruisekai AS
Oppdragsnr.: 52602791 Dokumentnr.: N01

Til:	Kjell Bjørn Neset
Frå:	Åsmund Veigel Gaukstad
Stad, dato:	Sogndal/ 2026-06-19
Kopi til:	[Copy to]

Planinitiativ og tinging av oppstartmøte

Lokalisering:	Skjolden, Luster kommune. Planområdet er synt i figur 2.	
Gjeldande eigedomar:	17/13, 17/15, 17/30, 17/31, 17/35, 17/37, 17/40, 17/41, 17/42, 17/44, 17/45, 17/50, 17/52, 17/53, 17/54, 17/55, 17/56, 17/57, 17/58, 17/59, 17/60, 17/61.	
Plantype:	Detaljreguleringsplan	
Formålet med planen:	Føremålet med planarbeidet er å avklare framtidig arealbruk for Skjolden Cruisekai gjennom ein samanhengande og oppdatert plan for området. For å sikre føreseielege rammer for behov for kort og lang sikt, ønskjer Skjolden Cruisekai AS å få detaljregulert område i samsvar med dagens bruk og vidare utviklingsplanar i sjø og på land.	
Anna informasjon:	Planområdet er lokalisert langs Sørsidevegen i Skjolden. Planområdet er på om lag 200 daa.	
Framlegg til plannamn:	Detaljreguleringsplan for Skjolden Cruisekai AS	
Framleggsstillar:	Firma:	Skjolden Cruisekai AS
		v/Kjell Bjørn Neset
	Telefon:	911 36 503
	E-post:	hafslo@online.no
Fagkunnig:	Namn:	Åsmund Veigel Gaukstad
	Firma:	Norconsult Norge AS
	Telefon:	+47 908 20 625
	E-post:	asmund.veigel.gaukstad@norconsult.com
Andre som stiller på møtet:		
Rekvirent:	Norconsult Norge AS v/Åsmund Veigel Gaukstad	
Dato:		
Underskrift:	 Åsmund Veigel Gaukstad	

Kort om framleggsstillar

Skjolden Cruisekai AS driv cruisekai, serveringstilbodet Bryggjehuset og overnattingstilbod inst i Sognefjorden. Overnattingstilbodet består av ti feriehus med umiddelbar nærleik til fjord og 32 leiligheiter i åtte ulike tre-etasjes bygg, bygd på pålar i Sognefjorden.

Bakgrunn for planinitiativet

I samsvar med § 1 i *«Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven»*, skal framleggsstillar sende eit planinitiativ til kommunen seinast samtidig med førespurnaden om oppstartsmøte. Planinitiativet si viktigast oppgåve er å starte dialogen mellom framleggsstillar og kommunen. Som grunnlag skal det følgje ei skildring av kva ein tenkjer å legge til rette for innanfor planområdet. Oppbygging og krav til innhald følgjer av § 1 i forskrifta, og er nærmare skildra under overskrifta *Planspørsmålet – grunnlag for avklaring av planspørsmålet*.

Planspørsmålet – grunnlag for avklaring av planspørsmålet

Nedanfor er det gjeve informasjon om tiltaka som framleggsstillar ønskjer å få planavklart i Luster kommune. Informasjonen er basert på krava til innhald i § 1, andre leidd i «*Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven»*.

I § 1, andre leidd står det at planinitiativet i naudsynt grad skal omtale føresetnadar for det vidare planarbeidet og klargjere (forskrifta sin ordlyd er angitt med kursiv skrift):

Punkt a) formålet med planen

Føremålet med planarbeidet er å avklare framtidig arealbruk for Skjolden Cruisekai gjennom ein samanhengande og oppdatert plan for området. For å sikre føreseielege rammer for behov for kort og lang sikt, ønskjer Skjolden Cruisekai AS å få detaljregulert område i samsvar med dagens bruk og vidare utviklingsplanar i sjø og på land.

Føremålet med planarbeidet er å avklare framtidig arealbruk gjennom ein samanhengande og oppdatert plan for området. For å sikre føreseielege rammer for behov for kort og lang sikt, ønskjer Skjolden Cruisekai AS å få detaljregulert område i samsvar med dagens bruk og vidare utviklingsplanar i sjø og på land.

Innanfor området har planen som formål å legge til rette for vidareutvikling av sjøområda tilknytt cruisekaia og Eidsbukti. Konkret ynskjer framleggsstillar å utvide dagens cruisekai mot vest, for å sikre betre driftstilhøve ved doble cruiseanløp og ved anløp av større båtar. I tillegg ønskjer framleggsstillar flytande installasjonar (brygger/sauna) tilknytt dagens feriehus nord i planområdet, og ei byggegrense i sjø som sikrar naudsynt vedlikehald av eksisterande brygge ved Bryggjehuset.

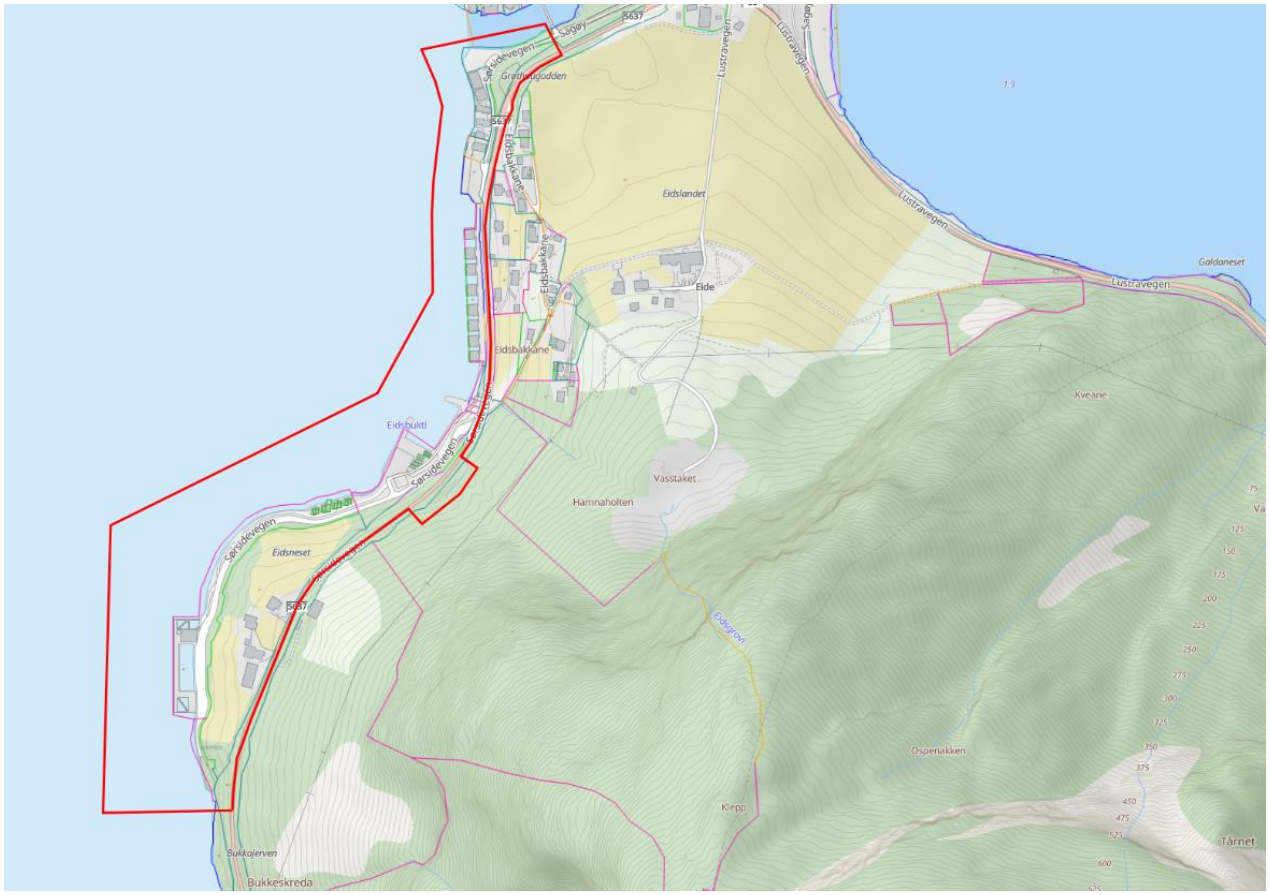
På land er det ønskeleg å auke overnattingskapasitet ved å ta i bruk arealet som er avsett til fritids- og turistformål på Grøthaugodden slik det går fram av figur 4. I tillegg ønskjer tiltakshavar ei ombygging av eksisterande leiligheiter, med sikte på mindre og fleire einingar. Samla sett er planlagt auke i overnattingskapasitet vurdert å utløyse behov for omlag 30 parkeringsplassar. Dette er tenkt løyst som synt i figur 2. Dette, i kombinasjon med ombygging av eksisterande einingar, utløyser eit behov for auka parkeringskapasitet innanfor området. Ved cruisekaia ønskjer framleggsstillar betre tilrettelegging for buss og moglegheit for landstraumanlegg.

Framleggsstillar ønskjer å vidareføre arealet som er avsett til friområde i strandsona ved Eidselvi og badestranda nordaust for Eidsbukti. I tillegg ønskjer framleggstillar å opparbeide fiskeplatå tilknytt Eidselvi.

Sjå grovkonsept over dei nemnde tiltaka i vedlegg 2.

Punkt b) ***planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet***

Planområdet er på om lag 200 daa. Arealet er lokalisert i Skjolden sentrum i Luster kommune.



Figur 1 Kartet viser lokalisering av området (Kjelde: kommunekart.com).

Nye tiltak i sjø er i stor grad tenkt i områder som er avsett til fiske i framlegg til ny arealplan. Området som er aktuelt for utviding av dagens snuplass/venteareal for buss og landstraumanlegg er avsett til LNF-føremål i framlegg til ny arealplan.

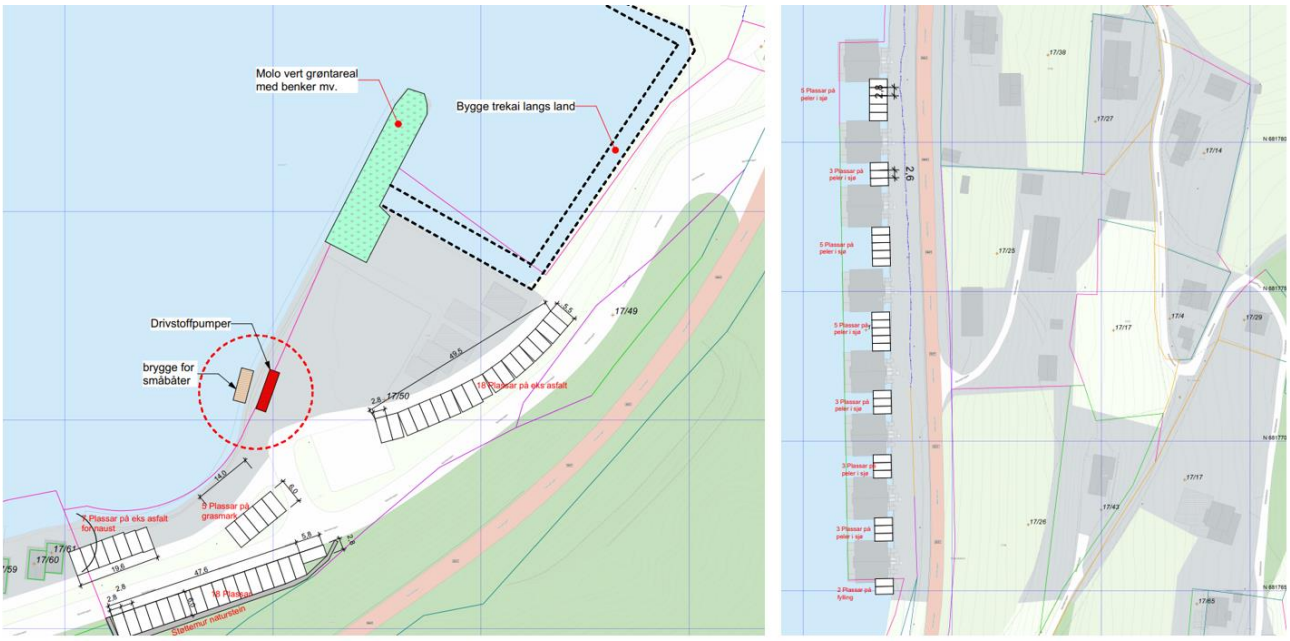
Planarbeidet er vurdert til ikkje å få vesentlege nye utfordringar utanfor planområdet.

Punkt c) ***planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak,***

punkt d) ***utbyggingsvolum og byggehøyder***

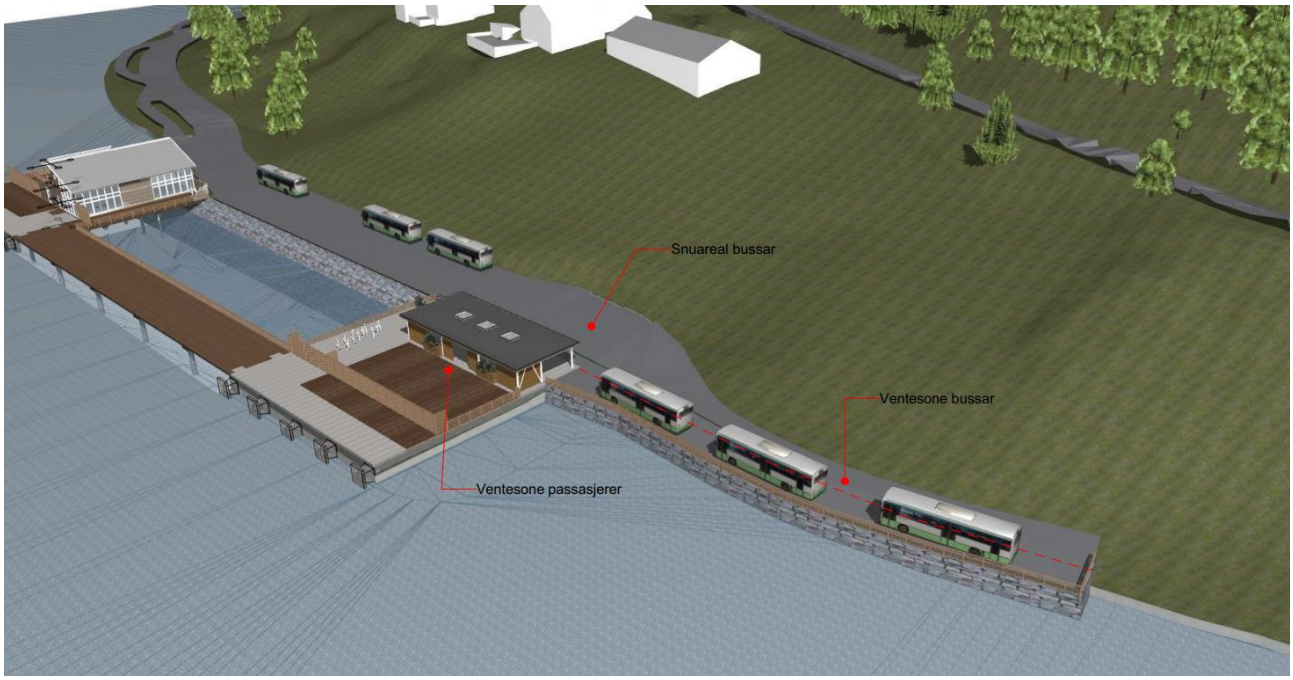
Det er i innleiande fase vurdert løysingar for parkering, vente/snuareal for buss og leiligheitsbygg på Grøthaugodden. Skissene er førebelse, men vil ligge til grunn for utarbeiding av planframlegg.

Parkering. Planen må løyse auka parkeringsbehov som følgje av auke i tal overnattingseiningar innanfor området.



Figur 2 Alternativ for parkering. Løysing til venstre syner parkeringsareal ved hamn, medan løysinga til høyre er basert på pålar i fjorden (Hafslo Bygg Service).

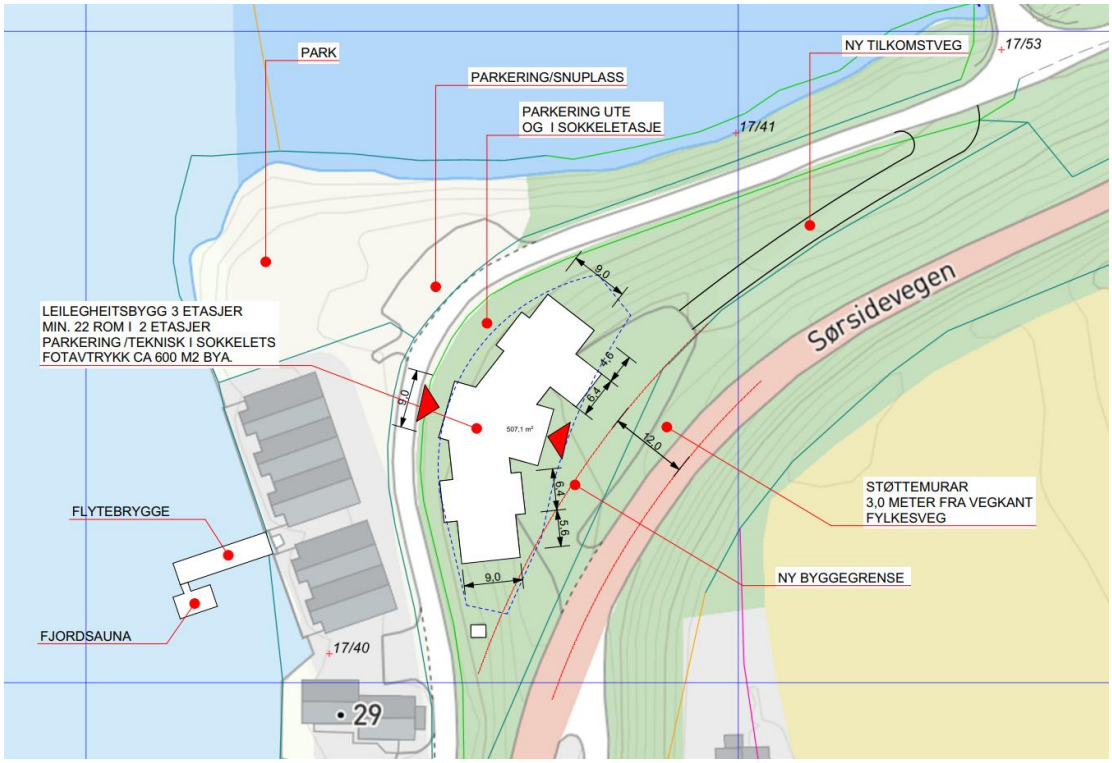
Snuareal for buss. Det er ønskeleg å forbetre trafikksituasjonen for buss kring cruisekaia, gjennom å etablere venteareal på fylling i sjø og utvide vegskulder mot aust.



Figur 3 Illustrasjon snuareal og for ventesone buss

Leiligheitsbygg

Arealet som er avsett til fritids- og turistformål på Grøthaugodden er tiltenkt leiligheitsbygg med fotavtrykk på om lag 600 m^2 BYA. Bygget vil ha tre etasjer; to til overnatting og parkering i sokkel.



Figur 4 Situasjonsplan Grøthaugodden (Haflso Bygg Service)



Figur 5 Illustrasjon av mogleg utforming. Eksisterande naust i vest (Hafslo Bygg Service)

Det ligg ikkje føre andre konkrete planar. Arealbruken vil bli vurdert gjennom det vidare planarbeidet.

Punkt e) funksjonell og miljømessig kvalitet

Det ligg ikkje føre planar om etablering av funksjonar innanfor området som skapar nye utfordringar i forhold til avfall, forureining eller risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofar. Det er lagt til grunn at alle myndigheitskrav vert ivareteke og at tilstanden til vassførekomstane ikkje vert forringa.

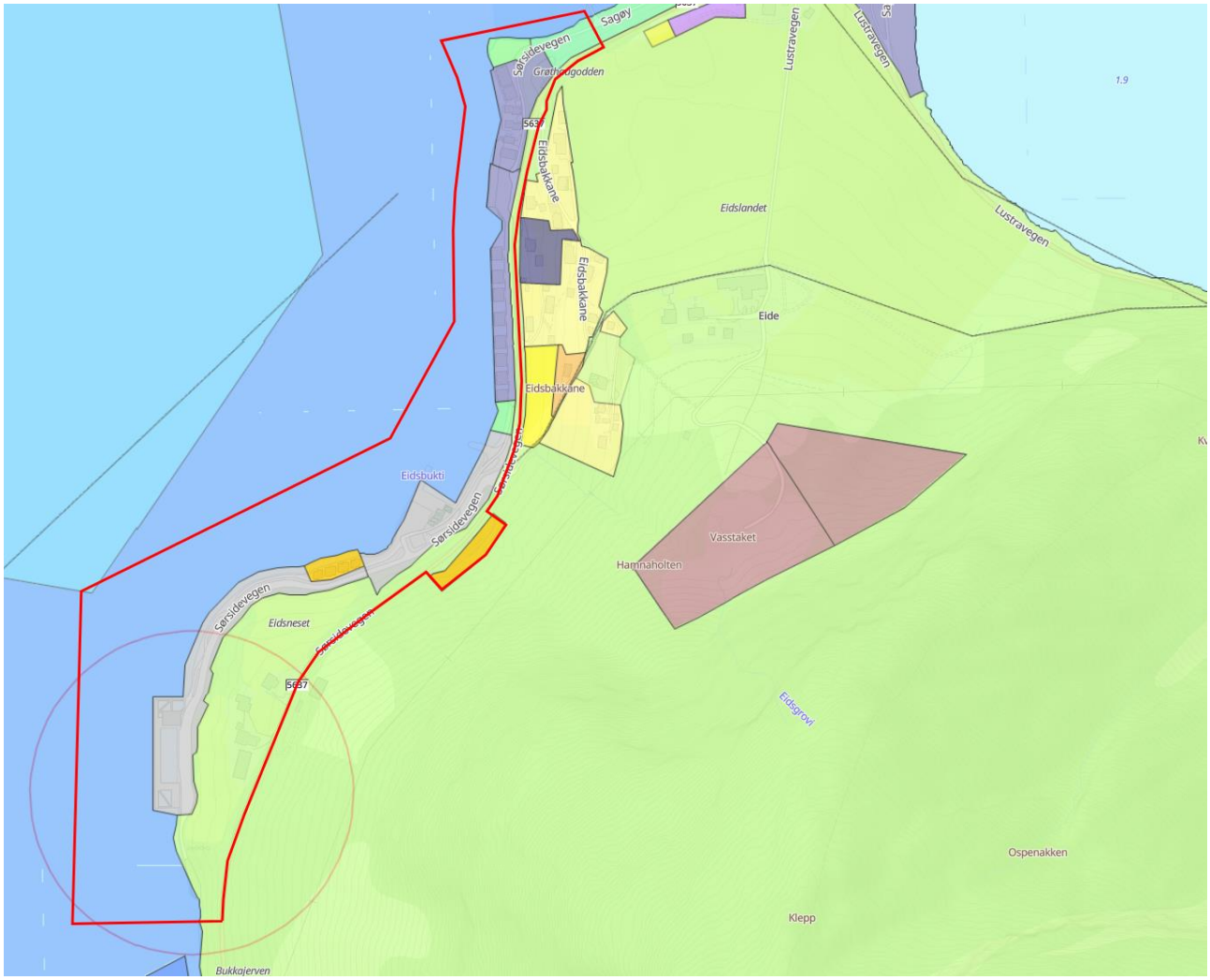
Punkt f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,

Området og dei tilgrensande areala ligg i eit særprega fjordlandskap. Ein viktig del av arbeidet blir difor å jobbe med tilpassing av nye bygg og anlegg til omgjevnadane og dei etablerte strukturane.

Punkt g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Området er regulert. Planframlegget vil erstatte reguleringsplan for *Skjolden brygge (planid 4644_2009009)* i sin heilskap, samt delar av reguleringsplanen *Skjolden (planid 4644_1995006)*.

Ved utarbeiding av planinitiativ føreligg framlegg til ny arealdel for Luster kommune (2024-2036). I framlegg til ny arealdel er områda i stor grad avsett til aktuelle formål.



Figur 6: Utsnitt av framlegg til ny arealbruk for arealdel til kommuneplan 2024-2036. Planområdet er markert med raud linje.

Gjeldande reguleringsplan er vidareført med omsynssone H910 både gjeldande KPA og framlegg til ny KPA. Det vert difor lagt til grunn at det er gjeldande reguleringsplan som er førande for arealbruken i område. Område som ikkje er i samsvar gjeld primært knytt til areal i sjø; areal i sjø kring cruisekai og infrastruktur i Eidsbukta som er avsett til fiske. Det er større areal sett av til cruisekai mot sør i gjeldande reguleringsplan, og det er difor vurdert å forlenge cruisekai i denne retninga. I tillegg vil areal til landstraum og snuplass buss medføre mindre inngrep i LNF . Same gjeld flytebrygge/sauna og byggegrense Bryggjehuset, men dette er mindre tiltak som vil ha låg konflikt.

Hovuddelen av arealet (omlag 100m$^{2)}$ som er ønska å regulere til landstraum er sett av til LNF-formål i framlegg til ny kommuneplanen, men vil vere avgrensa til det grå arealet som er etablert i forlenginga av vegen. Reell omdisponering av områder avsett til landbruksareal vil vere tilknytt utviding av dagens snu/parkeringsplass for buss. Det er vurdert som tilstrekkeleg med ei utviding på 5 meter mot aust.



Figur 7 Ønska område for utvida snuplass

Framleggstillar er kjend med at det pågår arbeid med reguleringsplan for Eidsbakkane – Skjolden - gbnr. 17/26 (planID 2022004), som delvis overlappar med føreslått planområde. Det vil bli gjort naudsynte avklaringar om avgrensingar mellom planane, særleg i høve tilkomst frå Sørsidevegen.

Punkt h) ***vesentlige interesser som berøres av planinitiativet***

I nord ligg delar av planområdet innanfor aksemdsområde for flaum tilknytt Eidselvi. Den sørlege halvdelen av planområdet er omfatta av to ulike aksemdsområder for jord- og flaumskred. Nær heile planområdet ligg innanfor aksemdsone for steinprang.

Punkt i) ***hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet***

Risiko- og sårbarheitsanalysen skal i samsvar med § 4-3 i plan- og bygningslova følgje planframlegg og vise alle risiko- og sårbarheitstilhøve som er av betyding for om arealet er eigna til planlagt formål, og eventuelle endringar som følgje av planlagde tiltak. Analysen vil vere ein del av grunnlaget for utforming av planframlegget og avsetting av omsynssoner med tilhøyrande føresegner.

ROS-metodikken vil bli tilpassa analyseobjektet (arealet), detaljeringsgraden i datagrunnlaget og stads-spesifikke tilhøve. Analysen vert utarbeid med utgangspunkt i framgangsmåten og anbefalingane i rettleiaren til Direktoratet for samfunnsikkerheit og beredskap (dsb), samt NS 5814 om risikoanalyser.

Punkt j) ***hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart***

Aktuelle høyringsinstansar vil bli avklart i dialog med kommunen.

Punkt k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planarbeidet vil bli varsla på ordinær måte gjennom avis og heimesida til kommunen. I tillegg vil naboar verte direkte tilskrivne. I tillegg vil lag/organisasjonar bli varsla ism. adresseliste innhenta frå kommunen. Det er ikkje avdekt særskilt behov for varsling/opplegg for medverknad ut over dei ordinære rutinane for medverknad i plan- og bygningslova.

Punkt l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Forskrifta om konsekvensutgreiingar skil mellom planar og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast (§ 6), og planar og tiltak som skal vurderast nærmare (§ 8). For tiltak etter § 6 er det i tillegg krav om planprogram.

Tiltaket fell ikkje inn under tiltak som alltid skal konsekvensutgreiiast (§ 6).

Tiltaket fell ikkje inn under vedlegg I til forskrift om konsekvensutredningar (§ 6), men omfattast av vedlegg II. Det må derfor gjennomførast ei vurdering etter § 8 av om tiltaket kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn.

Planområdet overlappar delvis/ligg nær Sognefjorden som er føreslått verna. Planen legg opp til nye tiltak i sjø, som ikkje er i samsvar med overordna plan eller statlege planretningslinjer for strandsona. Dette forustet eit særskild fokus på verknader for miljø og samfunn knytt til nye tiltak i sjø.

Avklaring av reell naturfare vil gjennomførast tidleg i planprosessen. Omsyn til naturfare vil vere del av avgjerdsgrunnlaget for utarbeiding av endeleg konsept og plassering av funksjonar til reguleringsplanen. Det er difor lagt til grunn at planframlegget kan verte utarbeida utan at tiltaka i planen får vesentleg verknadar for miljø og / eller samfunn.

Vår samla vurdering er at planområdet er eit område der dei særskilde utgreiings og handsamingsreglane for konsekvensutgreiingar ikkje gjer seg gjeldande.

Det utelukka ikkje at Luster kommune eller andre mynde vil stille bestemte krav til framleggsstillar om utgreiing osv. for å få saka tilstrekkeleg opplyst før den vert lagt fram til handsaming.

Det er utarbeidd eiga vurdering mot verkeområde til forskrift om konsekvensutgreiing som følgjer som vedlegg. For meir informasjon om vurderinga som er gjort, vert det synt til vedlagt vurdering.

Vedlegg:

1. Ortofoto med framlegg til grense for planområdet.
2. Grovkonsept.
3. Vurdering mot verkeområde til forskrifta om konsekvensutgreiingar.

Revisjon	Dato	Omtale	Utarbeida	Fagkontrollert	Godkjent
B01	19.06.2026	For gjennomgang av oppdragsgjevar.	EMMNES	AASGAU	AASGAU
J02	19.06.2026	For bruk.	EMMNES	AASGAU	AASGAU

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrer Norconsult. Dokumentet må berre nyttast til det formål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn formålet tilseier.

Vedlegg 1 - Ortofoto med framlegg til grense for planområdet.

