

Referat oppstartsmøte detaljreguleringsplan Resaland, planid 2025005

Dato: 06.03.25

Til stades frå kommunen: Knut Vidar Svanheld

Frå Resaland: Lars Skrede Kvåle

Planleggjar: Olav Talle

Innleiing:

Det vart vist til handsaming av planinitiativet som vart behandla i plan- og forvaltningsutvalet, og kvifor Luster kommune valte å utvide planområdet, - både i administrativ tilråding og vidare i PFU-møtet. Kommunedirektøren hadde følgjande vurdering av planinitiativet:

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 som må gjevast inn mot arbeidet:

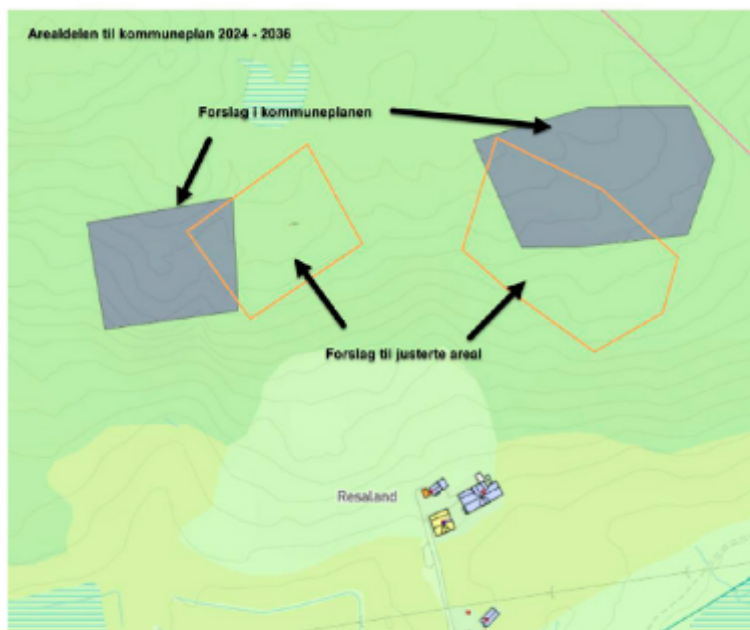
- Det er positivt med små einingar, det minimerer både klimaavtrykk og inngrep i natur. Det går fram at det er tenkt at einingane ikkje skal ha innlagt vatn- og avlaup.
Det må då gå tydeleg fram korleis sanitære forhold er tenkt løyst.
- Det er ikkje lagt fram forslag til planavgrensing, noko som då 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 LNFføremål til fritids- og turistføremål då dette er driftssenteret for gardsbruket 163/1.
Reguleringsplanen må difor balansere forholdet mellom landbruksnæring og turisme.
- Det er ikkje ønskjeleg 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 rekkefølgjebestemmelser.

Forhold som vart teke opp i oppstartsmøtet:

Forhold til overordna plan:

Luster kommune er i ferd med å revidere KPA, noko som gjer at me er i ei mellomfase her. I gjeldande KPA er delar av Resaland vist som område for fritidsbustad.

KPA har vore ute til eit offentleg ettersyn, og kart 2 under viser området som var ute til fritids- og turistføremål. Kartet er henta frå oppstartsvarelet, og inneheld også ønskje om justert plassering av byggeområdet.



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

Planavgrensing:

I oppstartsmøtet vart det diskutert planavgrensing. Kommunen var klar på at det må være med ned til og med tunet, slik at atkomstforholda blir ein del av reguleringa. Tiltakshavar viste til at parkering vert nede ved hovedvegen, og at parkering bør vere med i planen. Ein vart difor einig om at planen vil gå langs gardsvegen opp til Resaland frå parkeringsarealet nede ved vegen.

Luster kommune skal godkjenne planavgrensing før oppstartsvarsel vert sendt ut.

Naturfare:

Det er ikkje fare i aksemdskart for naturfare i planområdet der ny bebyggelse 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.

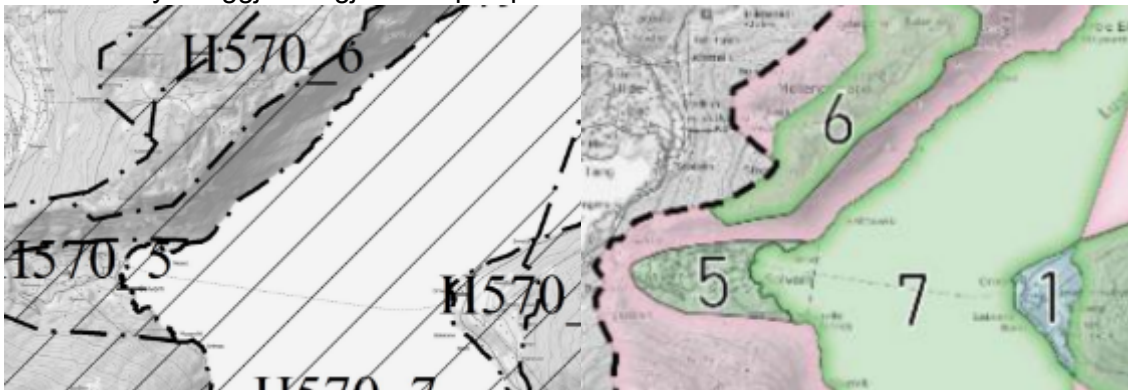
**Føremål/ planavgrensing :**

Utleigeeiningane på Resaland vert regulert til fritids- og turistføremål. Planavgrensinga som er drøfta er heilt frå hovudvegen, då parkering er tenkt attmed den, og parkeringsplass må regulast inn. Vidare vert det gardsvegen opp i tunet og ein turveg over marka og opp i utmarka til ein skogsveg som ein skal følgje fram til byggeområda. Turveg/ skogsveg skal ha standard slik at ein kan køyre ATV eller likande fram til hyttene for drift og med omsyn til beredskap.

Gjeldande planverk:

Både området og nærområdet er uregulert. Det vert vist til KPA og vurdering av overordna planverk over.

Området fell også innanfor buffersoneplanen rundt verdsarven Urnes stavkyrkje. Planområdet ligg innanfor 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.



Aktuelle utgreiingstema i planen:

- 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 vegg. Det vert også vist til tiltaksanalyse for området som er vedlagt.

KU:

Til tross for at noko areal avviker frå kommuneplanens arealdel, 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 fortsette.

Naturfaglege registreringa:

Må her sjå til Naturbasen og Artskart. Mellom anna hotspot for Flekkgriseøre (under) samt nokre andre registreringar i nærleiken.

Artsinformasjon

Art:	Flekkgriseøre (<i>Hypochaeris maculata</i>)
Artsgruppe:	Kaplanter
Verdikategori:	Middels verdi
Gravning for verisetting:	Redusert
Radikalkategori:	Nær truet (NT) (Artdatabankens nettside om arten)
Bevaringstiltak fra:	Conservation Evidence
Vitenskapelig navn ID:	100700

Funninformasjon

Aktuelt:	Ukjent
Maksimalt antall individer observert:	1
Antall enkeltobservasjoner:	1
Dato fra til:	2022-06-16 - 2022-06-16
Presisjon (m):	10
Artnasjonalid:	7.246825_61.219172_100700

Administrative enheter

Kommune (kommunesnummer):	Luster (4044)
Fylke:	Vestland



Friluftsområde:

Mollandsmarki med utmarka er registrert som viktig friluftsområde.

Avslutning:

Luster kommune legg til grunn at konsulent er kjent med alle formalitetar knytt til varsling av oppstart. Oppstartsvarsel skal annonserast i Sogn avis og sendast i brevs form til partar. Luster kommune kan legge ut info på kommunen si heimeside.

Innlevert reguleringsplan skal minimum bestå av:

- plankart med teiknforklaring
- feilfri sosi-fil av plankart
- reguleringsføresegner
- planomtale
- ROS-analyse
- Eventuelt andre dokument som har kome som eit resultat av planprosessen.

Behandling av reguleringsplanar er gebyrbelagt. Fakturaadresse for behandlingsgebyr vert:

Lars Skrede Kvåle, dagleg leiar Vetleskog AS

Referat er akseptert ved signatur:

Dato og sted: _____

Lars Skrede Kvåle _____

Olav Talle _____

Knut Vidar Svanheld

_____. Sign _____