

Til naboer, berørte parter og offentlige instanser

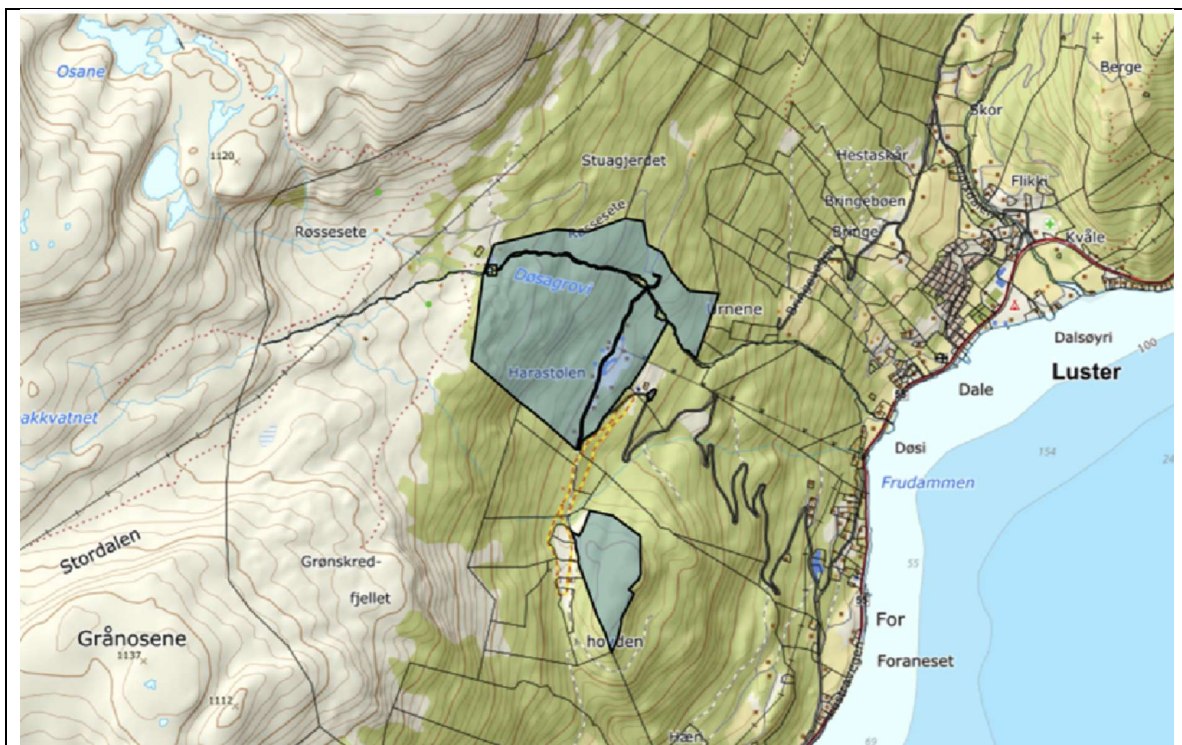
Oslo, den 30. september 2025

VARSEL OM OPPSTART AV PRIVAT DETALJREGULERING FOR HARASTØLEN GNR. 48, BNR. 1, 2 og 4, M.FL. I LUSTER KOMMUNE

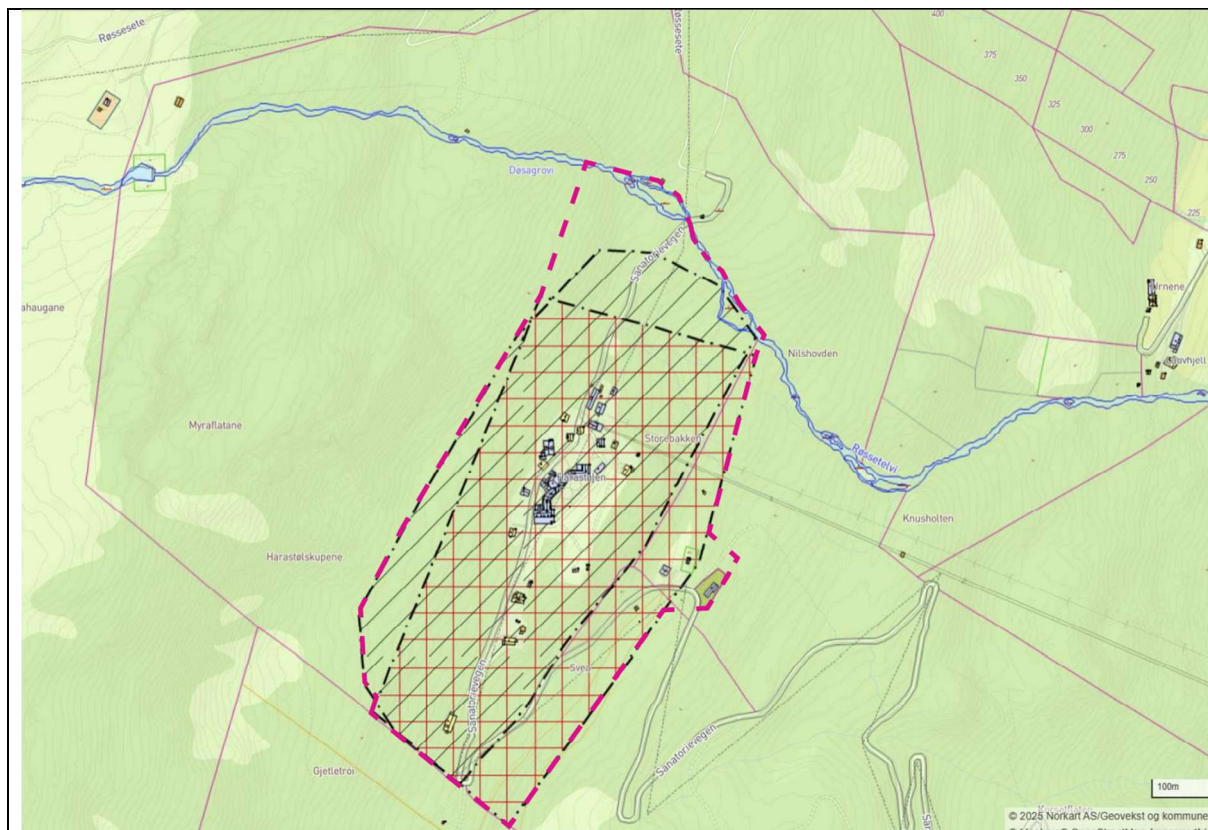
På vegne av forslagsstiller Aquaresort Harastølen AS kunngjøres oppstart av detaljregulering for ovennevnte eiendommer iht. pbl. § 12-8. Det ble avholdt oppstartmøte i saken den 30.10.2024, se referat fra møtet i kommunens saksarkiv. Plan ID er 2021004.

Beliggenhet / planområde

Planområdet ligger på og rundt Harastølen litt sydvest for kommunesenteret i Luster. Forslagsstiller har hjemmel til områdene som er vist med blått nedenfor, og disse utgjør ca. 750 daa. Det er kun en mindre del av dette området som inngår i detaljreguleringen, se skissen som viser avgrensningen av planområder lenger ned.



Planavgrensningen er vist med rød stiplet strek på skissen nedenfor, og planområdet utgjør ca. 235 daa. Det tidligere sanatoriet med tilhørende bygningsmasse ligger midt i området. Mot øst, syd og vest følger planavgrensningen i store trekk grensen for hensynsoner H570 bevaring av kulturmiljø og H 710 båndlagt område fra arealdelen til kommuneplanen. Mot nord er plangrensen ført frem til elva Døsa grovi, og mot øst er en tidligere sag med noe areal rundt medtatt. Endelig avgrensning vil bli avklart som en del av planarbeidet.



Hensynssoner H 570 og H710 er vist med hhv. skrå- og firkantskravur på illustrasjonen ovenfor.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er over tid å legge til rette for utbygging av Harastølen til en helårs reiselivsdestinasjon med lokal, regional og nasjonal betydning. Kjernen i dette er transformasjon av den eksisterende sanatoriebygningen til et fullverdig hotell med fasiliteter av høy standard, men utover det utvikling også av annen turistbasert næring på Harastølen med omkringliggende områder.

Det er allerede et visst omfang av klimaturister som reiser til Norge for å unngå årlige hetebølger i egne hjemland. Harastølen, med sin beliggenhet 500 meter over havet med utsikt til de indre delene av verdens lengste fjord, har et særlig internasjonalt potensial i en slik sammenheng.



Det er mange forhold som skal avklares i reguleringsprosessen, og disse vil naturlig nok kunne påvirke resultatet. Forslagsstiller ønsker å kunne realisere følgende:

- Transformasjon av den tidligere sanatoriebygningen til hotell med alle fasiliteter inkl. konferanse og spa. Det er tenkt et lavmælt tilbygg til hotellet i skråningen mot øst i form av to lavtliggende fløyer. Den eksisterende bygningen har et areal på ca. 5000 m², og det gir rom for anslagsvis 60 enheter fordelt på suiter, andre hotellrom og leiligheter. For tilbygget, er det planlagt 40-60 enheter, først og fremst suiter.



- Oppgradering av deler av øvrig bygningsmasse for variert bruk som f.eks. utleie og også til bruk for fremtidig arbeidstakere på hotellet.

- Oppføring av nye utleieenheter. Det er planlagt oppsetting av prefabrikerte mini- og mikrohus, og disse kan være både «off grid» og «on grid», altså både uten og med tilkobling til vann/avløp og strøm. De mest aktuelle plasseringene er opp mot elva nord for Harastølen og ved det gamle sagbruket i skråningen på nedsiden av hovedbygningen.

Oppsetting og utleie av slike hytter ønskes gjort parallelt med utbygging av sanatoriet, for å komme i gang med å etablere Harastølen som en turistdestinasjon. På sikt vil utleie av mikro- og minihus bidra til å gjøre det totale overnattingstilbudet på Harastølen bredere og mer folkelig, med mer varierte priser. Flere overnattingssenger gjør det enklere å oppnå et tilstrekkelig antall gjester til restaurant, bar og spa, noe som bidrar til å gjøre hotellprosjektet drivverdig.

De viktigste reguleringsformålene vil være hotell/overnatting (kode 1320) for transformasjon av sanatoriebygningen og fritids- og turistformål (kode 1170) for utleiehyttene. Det vil også kunne være aktuelt med andre formål og kanskje fortrinnsvis mer tekniske formål for vei etc.

Planene for Harastølen samsvarer ikke med nåværende arealformål i det kommunale planverket, se også nedenfor.

Atkomst

Det planlegges å benytte dagens veiatkomst til Harastølen med eksisterende avkjøring fra fv 55. Atkomstveien er kommunal, og den er relativ lang. Det har derfor blitt vurdert som lite hensiktsmessig å inkludere denne i planområdet. Det er dialog med kommunen om oppgradering og utbedring av veien, og dette må også ses i sammenheng planene om utbygging av vannkraft i Døslagrovi/Røssetelvi.

Dagens arealbruk

Det er en relativt omfangsrik eksisterende bygningsmasse på Harastølen. Bygningene består i hovedsak av det gamle sanatoriet, andre boliger og ulike typer driftsbygninger knyttet tilknyttet den tidligere virksomheten.

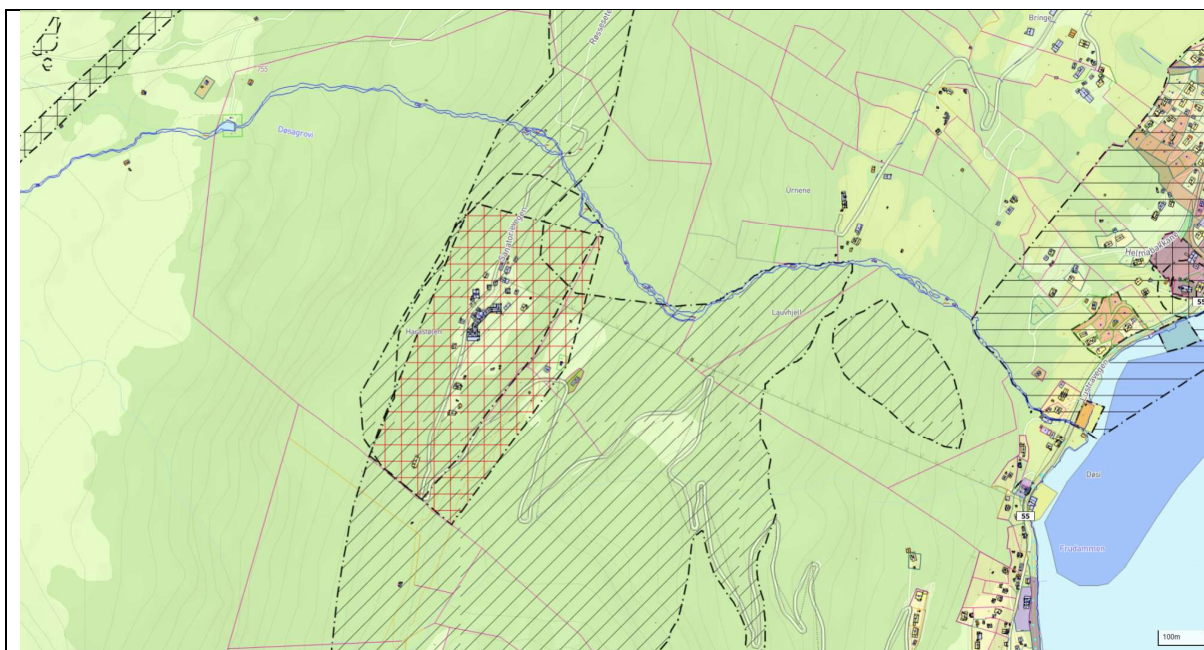
Tilstanden til de enkelte bygningene varierer, men det er generelt sett et omfattende behov for oppgradering av bygningsmassen. Forslagsstiller er ikke kjent med at noen del av bygningsmassen er i bruk.

Omfanget av bevaring og riving av eksisterende bygningsmasse må avklares, og dette vil være en viktig del av reguleringssaken.

Plangrunnlag

Det gjeldende plangrunnlaget er arealdelen til kommuneplanen for 2019-2030. Denne er til rulling og og kommuneplan for 2024-2036 har vært ute til offentlig ettersyn med høringsfrist den 29.9.2024.

Plankartet nedenfor viser høringsutkast til arealplan for 2024-2036. Planområdet er avsatt til arealformål LNRF. En mindre eiendom gbnr. 48/38 litt øst for Harastølen er avsatt til idrettsanlegg. Planområdet omfattes av flere hensynssoner, og de som er vist nedenfor er båndlagt område for regulering (rød skravur), bevaring kulturmiljø (areal avgrenset av punkt-strek linje med skravur litt på utsiden av båndlagt og friluftsliv (større arealer mot syd-sydøst og en stripe mot nord).



I tillegg kommer hensynssoner for bl.a. («aktsomhet») skred og flom.

Planområdet omfattes videre av kommunedelplan for kulturminne og kulturmiljø fra 22.10.2020. Samfunnsdelen i kommuneplanen kan også ha betydning for planarbeidet.

Utredningskrav / konsekvensutredning

Det skal redegjøres for en rekke ulike forhold i saken, og en oversikt over disse fremgår av referatet fra oppstartmøtet. De viktigste temaene er knyttet til kulturminnevern, naturverdier i bred forstand og risiko og sårbarhet.

Innholdet i saken, altså hotell og turistformål, er ikke i tråd med overordnet plan og kommunen anser at dette utløser krav konsekvensutredning (KU) iht. § 8 punkt a. i forskrift om konsekvensutredning. Det aktuelle punktet i vedlegg II er punkt 12 c) *Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging.*

I referatet fra oppstartmøtet fremgår det at det planlagte tiltaket utløser KU med såkalt planprogram. Den konklusjonen var basert på en forutsetning om regulering av arealer for salg av fritidsboliger, men det er ikke lenger aktuelt. I en oppfølgende dialog med kommunen etter oppstartmøtet ble det avklart at tiltaket ikke utløser krav om planprogram. Konsekvensutredningen vil derfor bli utarbeidet som del av selve planbeskrivelsen.

Innholdet i KU'en er ikke endelig bestemt, men noen aktuelle temaer er følgende: Kulturminner, naturverdier og landskapsrom.

Kulturminnevern

Hensynet til kulturminner er et sentralt tema i reguleringssaken. Den eksisterende sanatoriebygningen skal bevares og også andre bygg som f.eks. overlegeboligen, søsterhjemmet og gondolbygget. Omfanget av vern av øvrige bygg vil bli avklart som en del av saken. Uteområder med tidligere hageanlegg og stier inngår som en viktig del av kulturminnet Harastølen, og disse vil bli søkt rehabilitert/ gjenopprettet der det ligger til rette for det.

Den eksisterende bygningsmassen er naturlig nok ikke tilpasset dagens krav til bruk verken mht. funksjoner eller teknikk. Dette krever en oppgradering på mange nivåer, og det er viktig at det blir gjort på en nennsom måte, ikke minst for fasadene på hovedbygningen. Rammer for dette vil bli avklart som en del av saken. De nevnte tilbyggene til hotellet vil ha et begrenset antall etasjer og ligge lavt i terrenget. De vil i svært liten grad innvirke på oppfattelsen av den store sanatoriebygningen som det dominerende byggverket på stedet også sett fra områdene rundt og fra fjorden.

Sanatoriet er en vesentlig del av historien om Harastølen, og det er viktig å ivareta dette på en god måte i den transformasjonen som er planlagt. Det vil sikre kontinuitet og gi tidsdybde til prosjektet og stedet. Forslagstiller legger vekt på å kunne synliggjøre historien bl.a. gjennom å ta vare på gammelt utstyr fra driften av sanatoriet og sette dette inn i nye rammer.

Tidligere eier har gjennomført en viss rehabilitering av eksisterende bygningsmasse gjennom årene. Fylkeskommunen har ytet tilskudd til dette, og ordningen har blitt videreført med nåværende eier Aquaresort Harastølen.

Det ble avholdt et digitalt møte i saken med fylkeskommunen den 18.1.2025 vedr. kulturminnet Harastølen, og forslagsstiller legger opp til å gjennomføre det videre utredningsarbeidet i tett dialog med fylkeskommunen. Det er ønskelig også å legge opp til medvirkning fra lokale krefter med kunnskap om sanatoriet på Harastølen.

Avslutning

Kom gjerne med innspill til planen. Merknader til planarbeidet sendes til Archimatika Norge AS, ved firmapost@archimatika.no, innen 31.10.2025. Spørsmål kan rettes til Kristian Ødegaard på tel. 91111909 eller til firmapost@archimatika.no.

Oppstart av planarbeidet blir kunngjort i Sogn Avis den 30.9.2025. Kopi av annonsen er vist nedenfor.

Varsel om oppstart av privat detaljregulering for Harastølen planID 2021004 i Luster kommune



I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 varsles oppstart av privat detaljregulering for Harastølen, gnr. 48, bnr. 1, 2 og 4 m.fl. Forslagsstiller er Aquaresort Harastølen AS.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny bruk av den eksisterende sanatoriebygningen til hotellvirksomhet. I dette inngår planer om et mindre tilbygg mot sydvest. Videre tas det sikte på oppsetting av et antall utleieenheter som del av virksomheten.

Planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning iht. § 8. a. i forskrift om konsekvensutredning.

Stiplet linje på skissen ovenfor viser utkast til avgrensning av planen. Endelig avgrensning vil bli avklart som en del av planarbeidet.

Merknader til planarbeidet sendes innen 31.10.2025 til: Archimatika Norge AS ved firmapost@archimatika.no. Spørsmål kan rettes til Kristian Ødegaard på tel. 91 111 909 eller til e-post adresse som nevnt ovenfor.

Archimatika