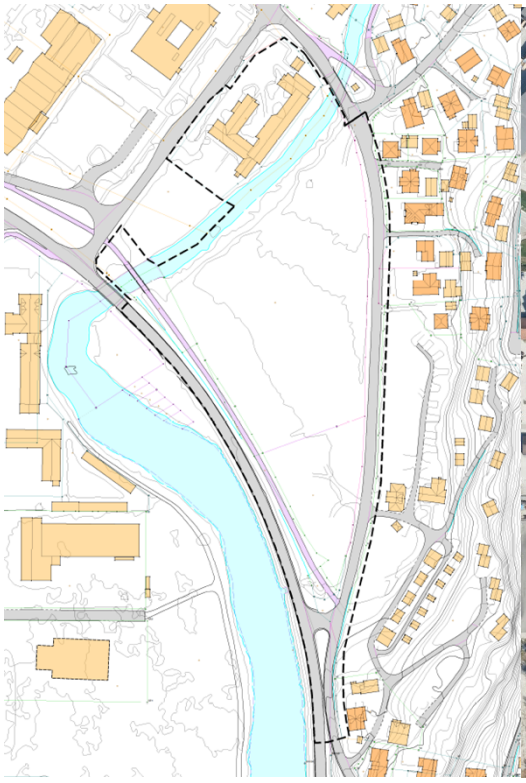
Luster kommune
Plan

Asle Olav Karoliussen
Rådhusvegen 5
6868 GAUPNE

Dykkar referanse	Vår referanse	Dato
	25/2863 - 1	17.10.2025

Varsel om oppstart av planarbeid Gaupne sentrum sør - Øyrane Planid 2025004

I medhald av plan- og bygningsloven § 12-8 varslar Luster kommune med dette oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan Gaupne sentrum sør - Øyrane, planid 2025004. Førebels planområde er vist på kart under. Arealet er avgrensa av Engjadalselva/ Gaupne hotell i nordvest, fv 55 i sørvest og Sandvikvegen/ Sandvik camping i aust.



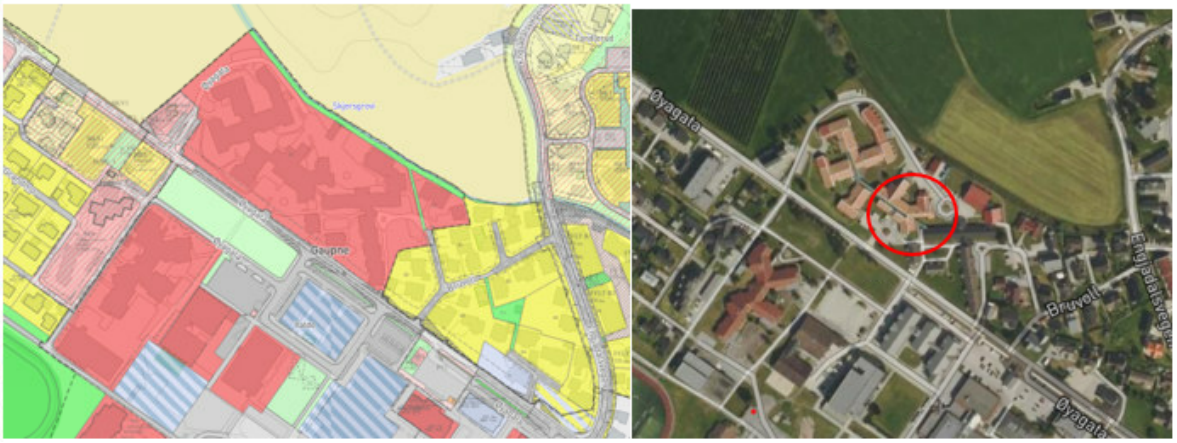
Kart 1: Planavgrensing for arealet som inngår i oppstartsvarslet
Flyfoto 1: Flyfoto med planavgrensing

Postadresse:	Telefon:	Kontonummer:	E-post:
Luster kommune	+ 47 57 68 55 00	3785 07 00142	post@luster.kommune.no
Postboks 77		Organisasjonsnummer:	Heimeside:
6866 Gaupne		964 968 241	luster.kommune.no

Bakgrunn for planarbeidet er at Luster kommune jobbar med etablering av nytt helsebygg i Gaupne. Kommunestyret har vedteke at ein ønskjer å samlokalisering av helse- og omsorgstenester i Gaupne. Det blir arbeidd med tomtevurdering, romprogrammering og alternativvurderingar for innhald i nytt bygg. Eit alternativ til lokalisering av helsebygget er innanfor planområdet søraust for Engjadalseelva, og plan- og forvaltningsutvalet har bedt administrasjonen starte planarbeid for å vurdere dette arealet som tomt. Arealet der Gaupne hotell er lokalisert er teke med i denne planen av to grunnar. For det fyrste hadde det vorte ei lomme att med eldre reguleringsplan i Gaupne, noko kommunen ikkje ønskjer. For det andre kan det vere fellesløysingar knytt til uteareal, gangareal mm som både hotellet og eit helsebygg kan ha nytte av.

Helsebygg

Plassering og bygging av eit nytt helsebygg blir ein av dei viktigaste avgjerslene og investeringane Luster kommune kjem til å gjere i dei neste åra. Det er difor viktig at det vert gjort eit grundig arbeid med avgjerdsgrunnlaget. Til no har det vorte jobba med nytt helsebygg på eit areal med eksisterande eldre omsorgsbustader i tilknytning til Gaupne omsorgssenter. Dette arealet er på motsett side av Øyagata frå ungdomsskulen, jf under.



Kart 3/ flyfoto: Eksisterande omsorgssenter med omsorgsbustader vist med raudt sør for Skjersgrovi/ raud ring på flyfoto.

Denne tomta har mange fordeler, men den har også ei betydeleg utfordring knytt til flaum. Ein har fått nye flaumkart for Gaupne der F3 – 1000-årsflaum – med klimapåslag og sikkerheitsmargin er utgreidd. Under er utklipp frå TEK17 som viser kva type bygg som fell innunder sikkerheitsklasse F3. Kommunedirektøren konkluderer med at det nye helsesenteret som vert planlagt i Gaupne fell innunder F3.

3. Sikkerhetsklasse F3 omfatter byggverk for sårbare samfunnsfunksjoner og byggverk der oversvømmelse kan gi stor forurensning på omgivelsene. Byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er

- Byggverk for særlig sårbare grupper av befolkningen, for eksempel sykehjem og lignende.
- Byggverk som skal fungere i lokale beredskapssituasjoner, for eksempel sykehus, brannstasjon, politistasjon, sivilforsvarsanlegg og infrastruktur av stor samfunnsmessig betydning. For byggverk som har regional eller nasjonal betydning i beredskapssituasjoner gjelder første ledd.
- Avfallsdeponier der oversvømmelse kan gi forurensningsfare.

Konsekvensen av den nye flaumsona vert at ein må heve terrenget ca 1.6 meter ved etablering av nytt helsesenter på tomta til dei eksisterande omsorgsbustadane/ omsorgssenteret. Dette gir særs store utfordringar med omsyn til universell utforming, samanheng mellom eksisterande og ny bygningsmasse og drift av bygget i flaumsituasjon. Dette arealet er ein del av ny reguleringsplan for Gaupne sentrum som er under utarbeiding, der arealet vert regulert til offentleg tenesteyting.

Flaumsituasjonen har gjort at ein også har begynt å sjå på andre alternativ til lokalisering av det nye helsesenteret. Lokaliteten som peikar seg ut som det beste alternativet ligg på Øyrane søraust for Engjadalselva. Denne tomta har mindre behov for terrengendring (oppfylling) enn alternativ tomt. Det kan vere aktuelt å løyse med tilkomst direkte frå fv 55, alternativt via Sandvikvegen.
Fv 55 ligg noko høgare enn Øyagata, og blir i mindre grad påverka av flaum. Alternativet ved Øyrane vil altså gje sikrare regularitet ved flaum, samt enklare tilgang til kai dersom båt vert eit aktuelt framkomstmiddel ved ein ekstremsituasjon.
Dersom ein ser til andre positive element ved val av tomt på Øyrane, er at ein der kan bygge meir rasjonelt, samt at ein kan bruke eksisterande bygningsmasse fram til nytt helsesenter er etablert.

Ulempene ved bruk av Øyrane, er mellom anna:

- Bruk av dyrka mark som er i produksjon.
- Behov for å nytte privat eigd areal mot areal kommunen allereie er eigar av.
- Reint visuelt vil ein få eit dominerande bygg som fyrsteinntrykk når ein kjem austfrå. Dette stiller større krav til arkitektur og volumvurderingar.
- Ein får noko større avstand til dei viktigaste funksjonane i Gaupne, slik som butikk, apotek, Lustrabadet, treningssenteret og møteplassar. Dette er av betydning for personar med nedsett framkommelegheit.

Elles så er planområdet delvis vist som aktsemdsområde for kvikkleire. Det er gjennomført grunnboringar i området, og det er ikkje registrert lausmasser av leire i nokon av borepunkta. Endeleg resultat er ikkje klart.

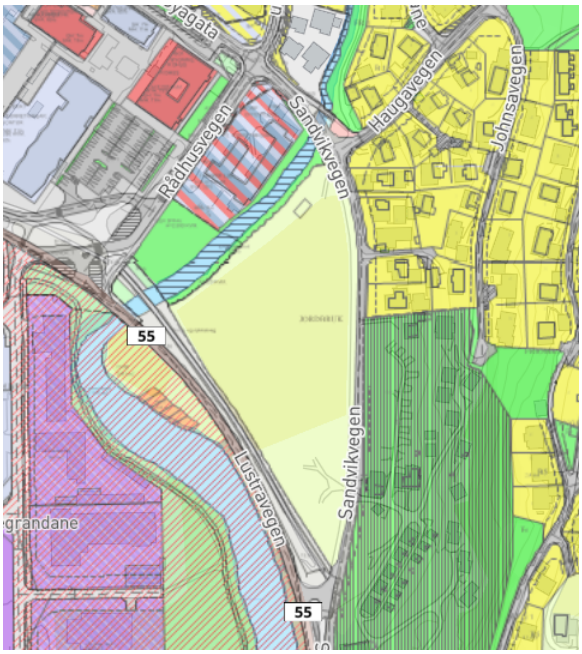
Administrasjonen vil understreke at dette planarbeidet vert sett i gang som ei alternativvurdering, der ein treng å få tilbakemeldingar frå overordna myndigheiter og andre.

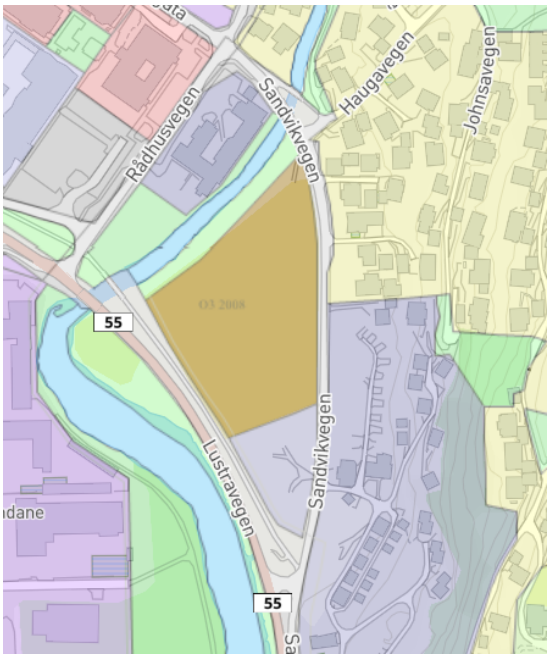
Det skal elles poengterast at Luster kommune er i dialog med NVE om flaumsikring av Gaupne. Dette kan få den konsekvensen at Gaupne vert sikra for 200-årsflaum med klimapåslag, men ikkje 1000-årsflaum. Det er også usikkert med framdrift for gjennomføring og finansiering av flaumsikringa. Dette arbeidet er heilt i startfasa, og kjem til å bli omfattande. Luster kommune må avklare spørsmålet om plassering av helsesenter før flaumsikring kjem på plass.

Som vist til er dette eit stort prosjekt for Luster kommune, og fleire vurderingar/ delutgreiingar på volum, funksjonar, innhald, byggjetrinnsvurderingar mm er i prosess og vil vere med å danne grunnlag for dei politiske avgjerdene som må til for realisering. I dette ligg også denne reguleringsplanen. Det medfører at grunnlaget for eit reguleringsforslag vil vere ganske detaljert. Det som kan nemnast no i oppstartsvarselet er at ein vil ta høgde for eit fortavtrykk på bygget opp mot 5000 m^2, og truleg 4 etasjar på delar av bygningsmassen.

Plansituasjon

Kart 2 under viser gjeldande plansituasjon på reguleringsplannivå, og kart 3 viser på kommuneplannivå. I gjeldande reguleringsplan frå 1984, så er heile arealet regulert til landbruksføremål. I gjeldande KPA er eigedommen 77/2 vist som sentrumsføremål og eigedommen 76/14 camping. Dette vart vidareført i revidert KPA som har vore til offentleg ettersyn.





Kart 2 – gjeldande reguleringssituasjon Kart 3 – gjeldande kommuneplan

Avslutningsvis vil administrasjonen igjen understreke at me no køyrer to parallelle løp på reguleringsplannivå. Dette har med framdrift å gjere, då det er vesentleg å få godkjent rett tomteval. For ordens skuld vil ein då vise til plansituasjonen for den alternative tomta veg eksisterande omsorgsbustadar. Arealet der er regulert til offentleg bygg – institusjon, og vidareutvikling av det arealet vil difor vere i tråd med både overordna plan og reguleringsplan. Men som nemnt over er flaumsituajsonen for denne tomta vurdert som særs utfordrande.

Luster kommune ser at som ein del av reguleringsplanen vil det vere behov for konsekvensutgreiing etter forskrift om konsekvensutgreiing, men ikkje planprogram.

Frist for å koma med merknadar

Eventuelle merknadar til oppstartsvarslet må sendast skriftleg på epost til postmottak@luster.kommune.no / eventuelt Luster kommune, Pb 77 6866 Gaupne, innan onsdag 12. november 2025.

Med helsing

Knut Vidar Svanheld
plansjef

Vedlegg
Vedlegg 1 - Planavgrensing Gaupne sør - Øyrane 171025

Mottakar

Gaupne bygdelag v/ Stein Olav Njøs			
Gaupnetunet As	c/o Hans Olav Sandvik Sandvikvegen 22A	6868	Gaupne
Hans Olav Sandvik	Sandvikvegen 22a	6868	Gaupne
Jan Norvald Sandvik	Haugavegen 1	6868	Gaupne
Jan Rune Bekken	Sandvikvegen 16	6868	Gaupne
Jonny Øvrebø	Sandvikvegen 2	6868	Gaupne
Judith Margrete Walaker Karoliussen	Rådhusvegen 5	6868	GAUPNE
Karine Kjørlaug	Sandvikvegen 4b	6868	Gaupne
Kåre Leif Sandvik	Sandvikvegen 14	6868	Gaupne
Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE)	Postboks 5091 Majorstua	0301	OSLO
Statsforvaltaren i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Stein Helge Kristensen	Engjadalsvegen 91b	6868	Gaupne
Tomas Kjørlaug	Lambhaug 276	6873	Marifjøra
Vestland Fylkeskommune	Askedalen 2	6863	Leikanger

Kopi til

Ole Gunnar Krakhellen	Forvaltning og utvikling
Ole Martin Brennsæter	Eigedom