

Til naboar, gjenbuarar,  
rettshavarar og offentleg mynde

OSE AS  
Vikeøyrane 7, 6150 Ørsta  
Tlf 70 04 52 20  
firmapost@oseing.no

Vår ref.: P2095 Ålesund 01.04.2025

[oseing.no](http://oseing.no)

## Detaljplan Klonesodden hotell, gbnr. 140/22 mfl. – varsel om oppstart av planarbeid

I medhald av plan- og bygningslova §§ 12-1, 12-3 og 12-8 blir det med dette varsla om igangsetjing av privat detaljregulering for eigedomen gbnr. 140/22 mfl. i Vågå kommune.

Klonesodden AS er forslagsstillar og OSE AS er plankonsulent for planarbeidet.

### Lokalisering

Planområdet ligg på Klonesodden, vest for Vågå sentrum, om lag 1,3 km unna som skjora flyg.

### Mål med planarbeidet

- Regulere til hotell med nødvendige funksjonar.
- Regulere nye avkøyrslar frå rv. 15 for trafikksikring og nye tilkomstvegar.
- Regulere kulvert under rv. 15 for gåande.
- Regulere turveg langs Vågåvatnet.
- Avklaring av naturfare, støy og konsekvensar naturmangfald.

### Planområdet

Planområdet består av eigedomane gbnr. 140/1, 15, 21, 22, 194/32, 33 og er på om lag 53,6 55,3 daa. Avgrensinga av planområdet kan bli endra før planen blir lagt ut til offentleg ettersyn.

### Planstatus

#### Overordna plan

I kommuneplan sin arealdel for Vågå 2017 - 2027 har planområdet formål næring (hotell), LNF (landbruk, natur og friluftsliv) og vegformål. I tillegg ligg det fleire omsynssoner innanfor planområdet; Omsynssone støy langs rv 15, fareområde for ras- og skredfare.

#### Regulering

Planområdet er ikkje regulert. Det pågår planarbeid for områderegulering for Vågåmo, dette vil ikkje kome i konflikt med planområdet.

#### Dispensasjon/vedtak

Det er ikkje gjeve dispensasjon/vedtak som legg føringar for planarbeidet.

### **Forskrift om konsekvensutgreiing**

Etter § 6b skal reguleringsplanar alltid KU-vurderast etter tiltak i vedlegg I. Planlagt arealbruk er hovudsakleg i samsvar med kommuneplanen sin arealdel. Ikkje krav om KU eller planprogram/melding etter § 6.

Etter § 8 skal planar KU-utgreiast dersom dei får vesentleg verknad for miljø og samfunn og tiltak i vedlegg II. Det vert vurdert at planen kan bli omfatta av punkt 12 i vedlegg II - turisme og fritid c) – «Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging.»

Det er kome nye opplysningar i høve naturmangfald, det er under vurdering nytt verneområde delvis innafor framlegg til plangrense. I tillegg går planområdet utover det som er sett av til næringsformål, ny vegtilkomst og det må gjerast tiltak for å sikre mot flaum.

Samla sett blir det vurdert at dette kan gje vesentlege verknadar for miljø og samfunn, og dermed krav om konsekvensutgreiing, men ikkje krav om planprogram eller melding, jamfør § 8. Konsekvensutgreiing skal følgje plandokumenta ved offentleg ettersyn.

### **Oppstartsmøte med kommunen**

Det vart halde oppstartsmøte med kommunen 14.03.2025, med følgjande hovudpunkt:

- Klima, energi og miljøplan for Vågå kommune
- Nye opplysningar i saka, verneområde og naturmangfald
- Konsekvensutgreiing
- Vegløysing
- Dyrka jord
- Naturfare

### **Planlagt utbygging**

Dette er tidleg fase av planarbeidet, det er difor berre gjort overordna vurderingar av kva som kan vere aktuelt å byggje innanfor NO2, areal sett av til hotell. Per no er det skissert tre ulike konsept for utvikling av planområdet, for å gje eit betre grunnlag for tilbagemeldingar av varsel om oppstart. Konseptane blir omtalt som konsentrert utbygging, semi konsentrert utbygging og spreidd utbygging, og ligg tilgjengeleg på heimesidene til OSE AS.

Felles for alle konseptane er:

- Parkeringsplassar langs rv. 15, delvis som integrert støyvoll/overdekket parkering.
- Maksimal utbygging i intervallet 40 – 50 % av utbyggingsareal sett av i kommuneplanen sin arealdel.
- Hotell med mellom 80 - 150 hotellrom, inklusiv frittliggande hotellrom, fellesareal, restaurant, konferanseavdeling, velværeavdeling.
- Det blir planlagt for stegvis utbygging.
- Bruk av frittliggande bueiningar knytt til hotelldrifta i større eller mindre omfang, utforma etter lokal byggjeskikk.
- Tilrettelegging for tilflot/bruk av Vågåvatnet.
- Det blir planlagt å leggje til rette for tursti nær Vågåvatnet tilgjengeleg for alle.

For konsentrert utbygging er maksimal utbygging på om lag 6 000 m<sup>2</sup> BRA, gradvis mindre for dei andre konseptane.

### **Informasjon og medverknad**

Det vil bli sendt varsel om oppstart til naboar og gjenbuarar, kunngjering i lokal avis og på nettet, i samsvar med pbl. § 12-8. For nærare informasjon ta kontakt med OSE, mob. 974 89 987 eller e-post [plan@oseing.no](mailto:plan@oseing.no). Reguleringsarbeidet blir vurdert til å gje konsekvensar for naboar. Det blir difor lagt opp til medverknadsmøte i samband med oppstart av planarbeid, tid og stad blir opplyst ved brev. Det vil også bli vurdert medverknadsmøte i samband med offentlig ettersyn.

Det vert lagt opp til dialog med offentlig mynde i utforming av planen.

### **Meir informasjon**

Møtereferat frå oppstartsmøtet 14.03.2025, varslingsbrev, planinitiativ og forskjellige kart blir lagt ut på Vågå kommune sine heimesider og på OSE sine heimesider under [kunngjeringar](#).

### **Merknadar til oppstartsmeldinga**

Merknadar som har verknad eller interesse for planarbeidet kan sendast:

OSE AS på e-post [plan@oseing.no](mailto:plan@oseing.no)      eller      OSE AS  
Vikeøyrane 7,  
6150 Ørsta

Frist for merknadar vert sett til **05.05.2025**. Merk fråsegn med P2095.

Alle mottekne dokument og merknadar blir sendt kommunen saman med planframlegget.

### **Vidare sakshandsaming**

Etter at meldingsfrista er ute vil plandokumenta bli utarbeidd for deretter å bli sendt kommunen for sakshandsaming. Etter handsaming i kommunen blir plandokumenta lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil då bli høve til å kome med merknadar til planframlegget før vidare politisk handsaming og vedtak.

Med helsing



Bjarte F Friisvold  
Arealplanleggar  
Mob 974 89 987  
[bjarte@oseing.no](mailto:bjarte@oseing.no)

Vedlegg:

DP Klonesodden hotell - plangrense\_kart - 2025.03.19  
DP Klonesodden hotell - plangrense\_komplan - 2025.03.19  
DP Klonesodden hotell - plangrense\_flyfoto - 2025.03.19

Vedlegg også sendt elektronisk/heimeside:

DP Klonesodden hotell - planinitiativ\_2025.03.19  
Referat frå oppstartsmøte 14.03.2025  
DP Klonesodden hotell, gbnr. 140\_22 mfl. – oversiktskart  
DP Klonesodden - skisse kons utbygging\_2025.02.12  
DP Klonesodden - skisse semi kons utbygging\_2025.02.12  
DP Klonesodden - skisse spreidd utbygging\_2025.02.12

Brev sendt elektronisk til:

- Statsforvaltaren i Innlandet
- Innlandet fylkeskommune
- NVE
- Statens vegvesen
- Mattilsynet
- Vågå kommune
- Nord-Gudbrandsdal Renovasjonsselskap IKS
- AS Eidefoss
- Klones AS
- Naboar

Brev:

|                           |                           |      |             |
|---------------------------|---------------------------|------|-------------|
| HANS PETTER VABERG        | Klonesbakken 318          | 2680 | VÅGÅ        |
| PAUL HOLEN                | Skogbygdsvegen 427        | 2680 | VÅGÅ        |
| INGER RANDI SPAKRUD       | Frederik Stangs gate 31 A | 0264 | OSLO        |
| HÅVARD HEGGEDAL           | Klonesbakken 66           | 2680 | VÅGÅ        |
| VIDAR KRISTOFFER HEGGEDAL | Hammerstads gate 21A      | 0363 | OSLO        |
| JON HEGGEDAL              | Klonesbakken 71           | 2680 | VÅGÅ        |
| VÅGÅ HYTTEUTLEIE AS       | Klonesbakken 66           | 2680 | VÅGÅ        |
| ODVAR ØIEN                | Klonesbakken 72           | 2680 | VÅGÅ        |
| CAMILLA GUNDERSEN         | Klonesbakken 72           | 2680 | VÅGÅ        |
| LARS KRISTIAN STEEN       | Klonesbakken 36           | 2680 | VÅGÅ        |
| JOSTEIN VISDAL            | Øvre Nordheradsvegen 576  | 2680 | VÅGÅ        |
| OLA PLASSEN               | Øverlisvegen 120          | 2686 | LOM         |
| LINN TERESE JONSSON       | Brattbakken 12            | 2686 | LOM         |
| KOLBJØRN HØGÅSEN          | Einar Sandbergs veg 24 A  | 2614 | LILLEHAMMER |
| AASTA BAKKEN              | Klonesbakken 42           | 2680 | VÅGÅ        |