

REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER - Klonesodden hotell

Formål med oppstartsmøtet er å avklare offentlege føresetnader for at planforslaget skal kunne realiserast, og skal danne grunnlaget for ein god planprosess. Momenta i denne referatmalen skal fyllast ut. Referatet vert godkjent av partane ved underskrift i samband med avslutning av møtet.

Saksnamn: Detaljreguleringsplan Klonesodden hotell
SaksID: 2025/25
Planid: 34350015
Saksbehandlar: Laila Nersveen
Møtestad: Vågå kommune, Formannskapssalen og teams
Møtedato: 14.03.2025

Til stades frå forslagsstillar:

- Klonesodden AS: Ola Ulvolden
- OSE AS: Arealplanlegger Bjarte Friisvold

Til stades frå Vågå kommune:

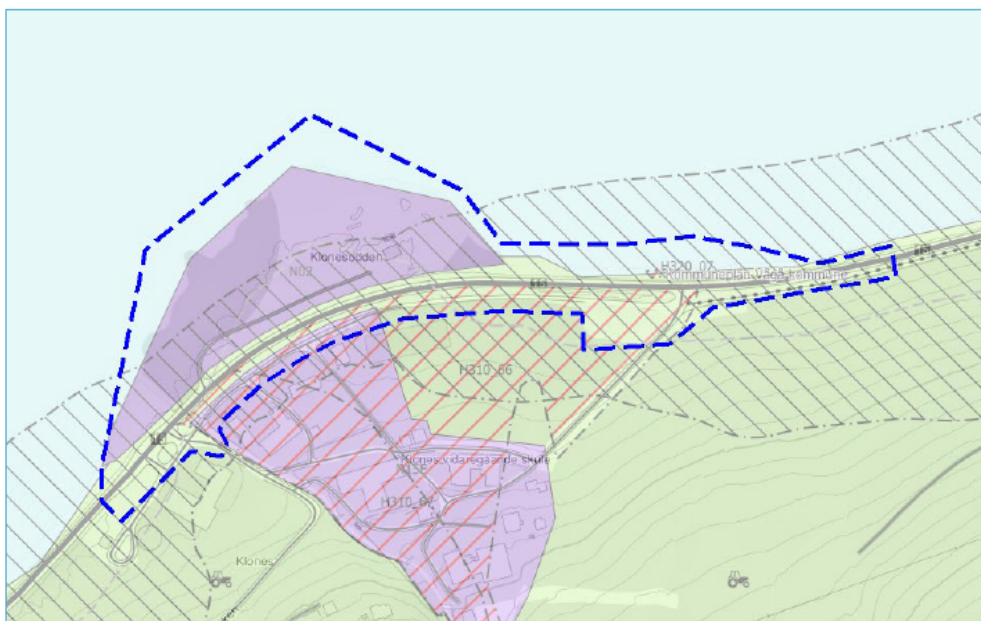
- Pål Inge Sanden, kommunalsjef teknisk og beredskap
- Hallvard Wangen, tenesteleiar vatn, avlaup og renovasjon
- Per-Ivar Weydahl, landbrukssjef
- Laila Nersveen, plan- og miljø

1. Bakgrunnen for å setja i gang planarbeidet

Kommunen har motteke planinitiativ frå OSE AS på vegne av Klonesodden AS.

Bakgrunn og formål:

Regulere til hotell med nødvendige funksjonar som er i samsvar med gjeldande kommuneplanens arealdel 2017-2027. Planområde er på omlag 54 daa. I kommuneplanens arealdel er det avsett ei areal på 21 daa til hotell. Plangrense er i planforslag utvida med om lag 8 daa i forhold til kommuneplanens arealdel 2017-2027 for å leggje til rette for flytebrygge/tilkomst frå sjø/opplag og ferdsel langs Vågåvatnet på land.



Figur 1: Framlegg til plangrense frå forslagsstillar synt med blå line over kommuneplanens arealdel 2017-2027.

Kommunen syns det er positivt at det blir så liten fylling i Vågåvatnet som mogleg, men viktig at avkøyring tilfredsstiller krav i Statens vegvesen sin vegnormal N100. I møte kom det fram at det er fornuftig å bruke opp att eksisterande avkøyring for å minimere tap av dyrka mark. Kommunen har elles ingen merknad til foreslåtte plangrense.

2. Planføresetnader

Reguleringsplanform – jf. *PBL kapittel 12*

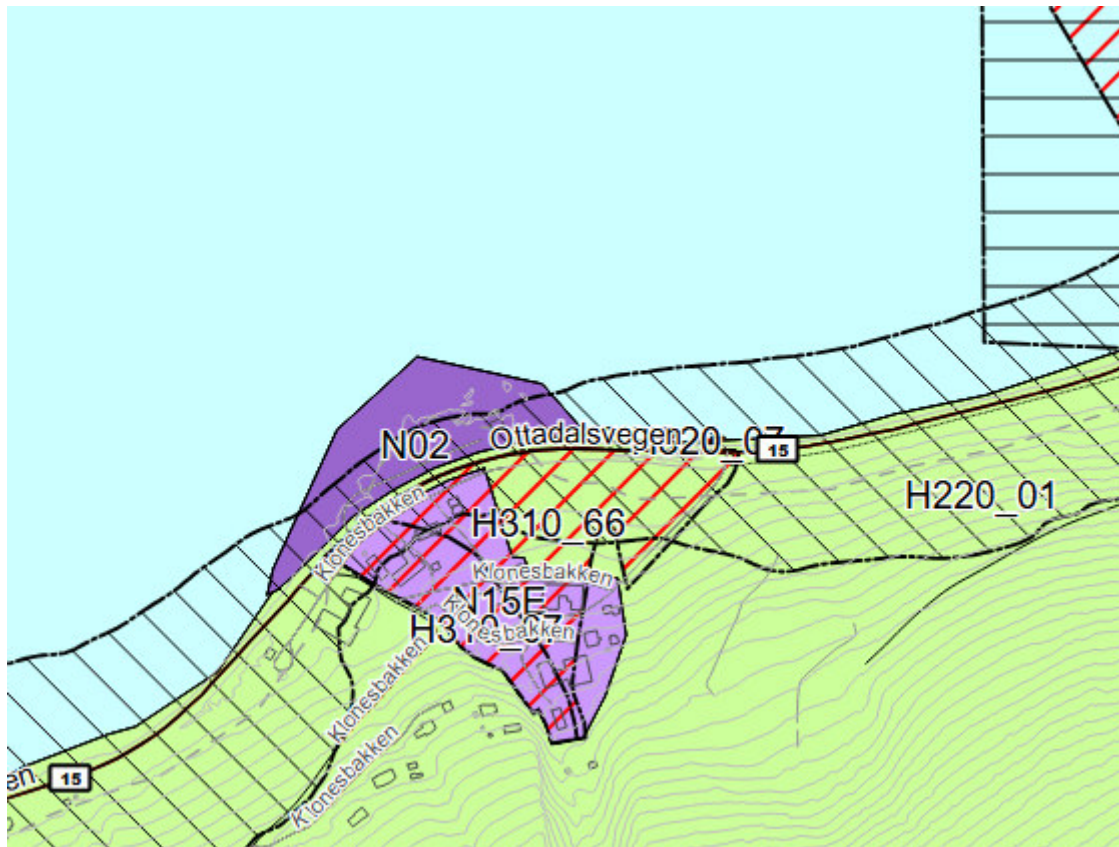
Detaljreguleringsplan jf. pbl. § 12-3.

Overordna plan

Kommuneplanens arealdel 2017-2027

Området er omfatta av kommuneplanens arealdel for Vågå, vedteken av kommunestyret 09.08.2017.

Planområdet det er ønskje om å varsle planoppstart for, er i kommuneplanens arealdel avsett til framtidig næring (hotell) N02 Klonesodden. I konsekvensutgreinga for området i kommuneplanens arealdel er det avsett eit område på 21 daa.



Figur 2: Kartutsnitt frå kommuneplanens arealdel 2017-2027.

Eit reguleringsplanforslag må helde seg til dei føresegnar og retningslinjer som følgjer av kommuneplanens arealdel 2017-2027. Eit planforslag må også ta inn over seg til ny kunnskap som har kome etter vedtak av kommuneplanen.

Under § 9.11.1 Nye område for næring med krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1) står det følgjande:

N02 Klonesodden: Området skal regulerast. Det må i reguleringsplanen leggjast opp til planskilt kryssing av rv. 15. Det kan berre førast opp hotell innanfor området.

Klima, energi og miljøplan for Vågå kommune 2024-2031

Kommunestyret vedtok kommunedelplan for klima, energi og miljø med tilhøyrande handlingsdel i kommunestyret 22.02.2024 der det står følgjande:

Punkt frå vedteke tiltaksdel	Verknad for Klonesodden hotell
Identifisere og tilrettelegge klimavenlege og berekraftige næringstomter.	Må vere eit miljøhotell som tek omsyn til vassmiljø så langt det let seg gjere.
Fortette og bruke eksisterande areal betre før det blir teke i bruk nytt ubebygd areal.	Viktig med god arealutnytting som tek omsyn til miljø.
Kommunen skal vere restriktiv til omdisponering av matjord.	Konsekvensane ved å ta i bruk dyrka jord må vurderast. Alternativ må vurderast. Må ha arealrekenskap.
Arealplanlegging og tiltak skal gjennomførast slik at fare for hendingar som følgje av naturfare og klimaendringar blir redusert	Utbyggingsområde må faresonekartleggjast. Hotell kjem inn under tiltaksklasse S3 og F2.
Kommunen skal bruke planverket aktivt for å minimere ljøs- og støyforureining.	Må følgjast opp i planarbeidet.

Pågår det anna planarbeid i nærområdet?

Ja, områdereguleringsplan for Vågåmo. Gjennomført utredninger her som er relevant for reguleringsplan for Klonesodden hotell. Multiconsult har på vegne av NVE utarbeidd konsekvensutredning av planlegging og prosjektering av heilskapleg sikring av Vågåmo mot flaum og flaumskred. Det er gjennomført ei konsekvensutgreiing for naturmangfald som viser at området rundt Klonesodden er eit særleg viktig økologisk funksjonsområde for fugl, utløpet av Vågåvatnet. KU-rapport side 53. Rapporten er på noverande tidspunkt eit arbeidsdokument. Endeleg konsekvensutgreiing skal i henhold til framdriftsplan vere ferdig hausten 2025.

Er planforslaget i samsvar med overordna plan?

Ja, eit mindre avvik.

Vil planforslaget utløyse krav om konsekvensutgreiing / planprogram? Jf. Forskrift om konsekvensutredninger

Ja

Planar og tiltak som alltid skal bli konsekvensutgreia og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskrifta § 6	Ja	Nei
Fell inn under kriterium i § 6 1. ledd bokstav a, b og c.		x
Planar og tiltak som skal bli konsekvensutgreia om dei kan få vesentlege verknadar for miljø eller samfunn, jf. KU-forskrifta § 8.		
Fell inn under kriterium i § 8 1. ledd bokstav a Det er vurdert at planen kan bli omfatta av følgjande punkt i vedlegg 2 -Pkt. 12 turisme og fritid c) – Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging.	x	
Unntak: reguleringsplanar der det konkrete tiltaket er konsekvensutgreia i ein tidlegare plan og der reguleringsplanen er i samsvar med den tidlegare planen, jf. § 8 1. ledd bokstav a, andre setning. Planområdet er avsett til næring i gjeldande kommuneplanens arealdel. Tiltaket er konsekvensutgreidd overordna, men det har kome ny oppdatert kunnskap sidan da, særleg på		x

3.11 <i>Samfunnssikkerhet, beredskap og naturfare</i> : Planleggingen skal ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet mot naturfare og uønskede hendelser. Drikkevannskilder skal sikres i planleggingen. For å imøtekomme klimaendringer og ekstremvær bør større utbygginger i områder med dårlige grunnforhold og/eller flom- og skredfare unngås.		
---	--	--

Vil ny plan utløyse behov for utbyggingsavtale? Jfr. PBL kapittel 17

Nei

Har kommunen tilfredsstillande kartgrunnlag for området?

Ja

Planforslaget må innordne seg etter rikspolitiske/statlege retningslinjer og føresegner

Nasjonale føringar og rettleiarar for planarbeidet:

- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023-2027 (KDD,2023)
- FNs berekraftsmål
- Rettleiar: Konsekvensutredningar for klima- og miljø, M-1941
- Statlige planretningsline for klima- og energi (2024)
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Meld. St. 27 (2023-2024) Tryggare framtid – førebudd på flaum og skred
- Meld. St. 5 (2019-2020) Levande lokalsamfunn for framtida
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegginga T-1442/2021 (KMD,2021)
- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling H5/18 (KDD,2018)
- Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar (NVE-rettleiar nr. 4/2022)
- Flaum og skredfare i arealplanar, retningsline
- Rettleiar for Universell utforming i planlegging.
- Europarådets landskapskonvensjon 2021 (kDD, 2021)
- Forskrift om rammer for vannforvaltning
- Jordvernstrategi

Regionale føringar:

- Mobilitetsstrategi for Innlandet 2021-2030.
- Regional plan for verdiskaping 2018-2030
- Regional plan for samferdsel 2018-2030
- Regional plan for Gudbrandsdalslågen med sidevassdrag
- Regional plan for samfunnstryggleik
- Regional plan for klima, energi og miljø

Kommunale føringar:

- Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel 2027-2027
- Kommunal planstrategi
- Klima, energi og miljøplan for Vågå kommune 2024-2031

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer som gjeld for planområdet

Kommuneplanens arealdel 2017-2027.

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Kopi av referatet frå oppstartsmøtet skal sendast regionale myndigheiter ved varslingsom oppstart av planarbeidet. Forslagsstillar skal varsle oppstart av planarbeidet. Før planarbeidet kan varslast oppstarta skal varslingsmaterialet sendast kommunen for gjennomsyn.

Varslet skal innehalde:

- 4.1 Oversiktskart der planområdet er avmerka og sosi-fil
- 4.2 Kart i eigna målestokk med avmerka planavgrensing (Førebels planavgrensing skal avklarast på oppstartsmøtet)
- 4.3 Brev som orienterer om formål med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldande planstatus og ønskt reguleringsformål

5. Viktige utreiingsbehov for planarbeidet – førebels vurdering

Hovudtema som bør utgreiast i samband med planarbeidet

5.1 Planfaglege vurderingar

Forholdet til overordna plan og føresegnar/retningslinjer i kommuneplanens arealdel som er relevante og må følgjast opp i detaljplanen. Forslagsstillar må sjå til at planforslaget tek i vare dei overordna føringane. Døme på dette er føresegnar i kommuneplanens kap. 4 om tekniske løysingar, kap. 5 om rekkefølge, kap. 6 om forming- miljø- og funksjonskrav og kap. 7 om miljøkrav og estetikk, samt kap. 9 om føresegnar til arealføremål bygningar og anlegg.

5.2 Jordvern og landbruksfaglege vurderingar

- Forholdet til jordvern og landbruksinteresser i området må vurderast.
- Rundskriv M-1/2025 – styrka jordvern. Dersom dyrka mark blir råka må erstatningsareal vurderast. Areal ute på Klonessodden er registrert som ope anna markslag, ikkje dyrka mark. Parkeringsplass der ny avkjøring er tenkt plassert er per dags dato ulovleg oppført. Kommunen har stilt krav om at arealet skal tilbakeførast til jordbruksareal. Grunneigar har fått frist til 1. april 2025 til å avgjere om han vil søkje om dispensasjon for å behalde parkeringsplassen eller attendeføre arealet til jordbruksareal.

5.3 Miljøfaglege vurderingar

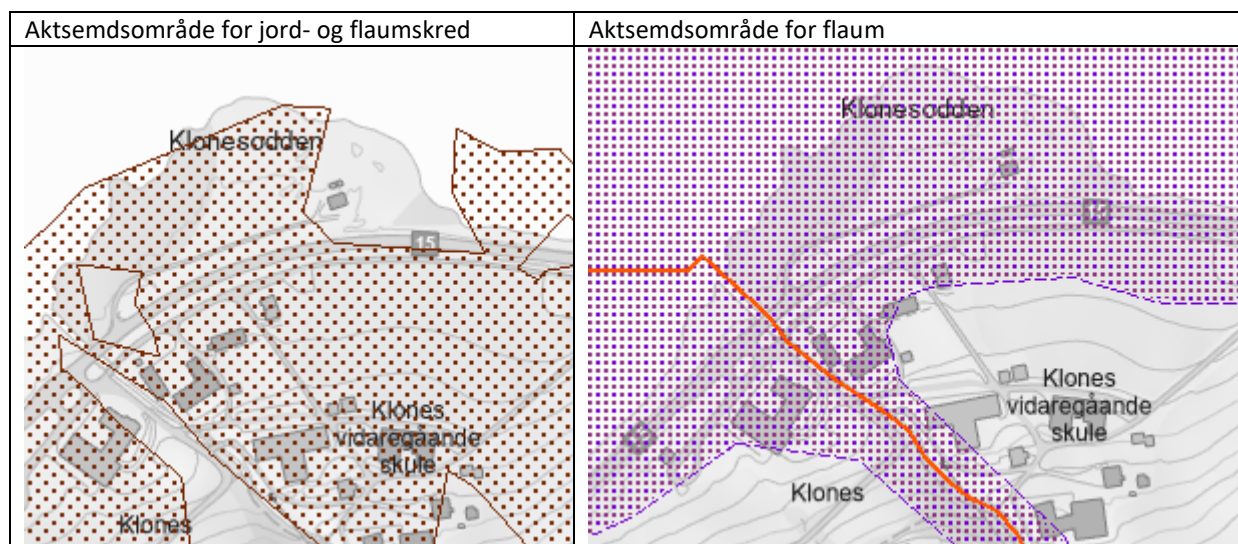
- Det skal gjerast ei konsekvensutgreiing etter naturmangfaldlova §§ 8-12. Registreringar i www.naturbase.no og www.artskart.no skal kommenterast. NVE har gjennomført kartlegging i juni 2023 og det må takast omsyn til ny oppdatert kunnskap. Statsforvalteren i Innlandet har spelt inn delar av område som kandidat område for framtidig vern.
- Må gjerast ei vurdering av kva for verknad oppfylling av arealet får for naturmangfaldet og ivaretaking av eksisterande kantvegetasjon mot vassdrag. Det må også gå fram kva for verknad auka aktivitet i Vågåvatnet får for naturmangfaldet.
- Konsekvensar for landskap. Vurdering av minimum nær og fjernverknad vist med 3D framstilling.
- Positivt om mest mogleg av vegetasjon blir behalde, særleg mot vassdrag.
- Ta omsyn til at unødvendig bruk av lys også er forureining.

5.4 Kulturlandskap og kulturminne

- Området er ikkje synfart med omsyn til kulturminne. Dette må forslagsstillar avklare med fylkeskommunen.
- Positivt at det er lagt opp til arkitektur basert på lokale tradisjonar, materialbruk, handverk og dempa fargebruk på bygg, samt trapping av bygg.

5.5 Samfunnssikkerheit og beredskap

- Store delar av området ligg innanfor aktsemdsområde for flaum, jord- og flaumskred. Det må utarbeidast faresonekartlegging. Må takast høgde for klimapåslag på 40 % i mindre vassdrag som Klonesbekken.



Byggteknisk forskrift TEK 17 *Kapitel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger*

Tryggleiksklasse for skred	Konsekvens	Største nominell årleg sannsynlegheit
S1	liten	1/100
S2	middels	1/1000
S3	stor	1/5000

Hotell kjem inn under tryggleiksklasse S3.

Tryggleiksklasse for flaum	Konsekvens	Største nominell årleg sannsynlegheit
F1	liten	1/20
F2	middels	1/200
F3	stor	1/1000

Hotell kjem inn under tryggleiksklasse F2.

- ROS-analyse skal følgje planforslaget og vere utforma i samsvar med DSB sin gjeldande rettleiar.
- Punkt 5.3 i statlig planretningslinje for klima og energi si følgjande: *Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.*
- *Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.*

5.6 Folkehelse, barn og unge, funksjonshemma og eldre sine interesser

- Det skal gjerast vurderingar ang. forholdet til barn og unge, eldre og menneske med funksjonsnedsettingar og universell utforming og på kva måte deira interesser er ivaretekne i plan.

5.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikkssikkerheit

- Planinitiativ viser forslag til vegløyning som ikkje er planfri kryssing. Det står i planinitiativet at Statens vegvesen har godkjend denne løysinga. Det må framleggjast sporingskurvar som viser at det er tilstrekkeleg plass til tyngre køyretøy og buss i reguleringsplanforslaget.
- Positivt at det er lagt opp til kulvert/bru for kryssing av mjuke trafikantar.
- I planinitiativet står det følgjande: d) Risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofar: Det blir ikkje auka risiko for alvorlege ulykker/katastrofar. Omlegging av avkøyrslar vil gjere området mindre trafikkfarleg. Kva med auka trafikk som må krysse rv. 15? Det er vel også tenkt at større køyretøy som lastebil og buss skal inn på Klonasodde? Dette må vurderast i ROS-analyse som følgjer planforslaget.

5.8 Andre kommentarar:

- Arealrekneskap skal gå fram av planmaterialet.
- Føresegner og retningslinjer i kommuneplanens arealdel skal leggjast til grunn og innarbeidast i planarbeidet.
- Kommunen har ingen merknad til dei tre konseptane som er vurdert med tanke på utbygging på noverande tidspunkt. Konsekvensutgreiing og andre vurderingar får avgjere kva som kan utviklast på tomta.

6. Krav til planforslaget – innhald og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med sjekkliste for planlegging, og krav til planforslaget. Lista nedanfor viser kva forventningar kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet. Forslagsstiller er ansvarleg for å vurdere behov for vidare dokumentasjon, som eit resultat av dei tilbakemeldingane ein får ved varsel om oppstart og eventuelt seinare i prosessen.

☒ Plankart - digital (i samsvar med siste SOSI-standard)

☒ Målestokkriktig plankart i fargar

☒ Dokumentasjon på at vegens senterlinje er riktig geometrisk bygget opp

☒ Reguleringsføresegner

☒ Planskildring (planbeskrivelse) med konsekvensutgreiing

☒ Varslingsbrev m/ adresseliste

☒ Avisannonse

☒ Innkomne merknader

☒ Illustrasjonsplan

☐ - Fargar

☐ - Svart/kvitt

☐ Fotomontasjar

☒ Perspektivteikningar

☐ Byggjeteikningar

☒ 3D Modell

☒ Analyser (ROS)

☒ Faresonekartlegging

7. Kommunaltekniske anlegg

Merknader:

☒ Veg

Planinitiativ viser forslag til vegtilkomst som ikkje er i tråd med kommuneplanens arealdel 2017-2027. Valde løysing er godkjend av Statens vegvesen. Viktig at det er tilstrekkeleg areal til at vegen følgjer Statens vegvesen sin vegnormal N100. Positivt at det er lagt opp til kulvert/bru for kryssing av mjuke trafikantar.

☒ Vatn og avløp

Det skal utarbeidast ein VAO-plan som følgjer planframlegget. Det er kommunalt vatn- og avlaup i området. Pumpestasjon er plassert på Klonesodden, ligg på kvotehøgde 365. Må regulere for dette formålet i reguleringsplanen.

☒ Overvatn

Overvatn går rett til Vågåvatnet. Det må utarbeidast ein overvassplan.

☒ Renovasjon

Område for renovasjon blir planlagt innanfor planområdet. Viktig å planlegge for krav om kjeldesortering og miljøhotell.

☒ Trafo

Kan legge inn ei føresegn om at innanfor planområdet kan kommunen tillate at det blir plassert små tekniske fellesanlegg, slik som nettstasjonar (trafoer) mv. Anlegga skal plasserast og utformast slik at dei praktisk og estetisk er til minst mogleg sjenanse for omgjevnaden.

8. Framdrift

Planlagt dato for varsel om oppstart: Før sommar 2025. Mange ting som må avklarast så dette kan bli endra. Forslagsstillar sender over varsel om planoppstart til kommunen for gjennomsyn.

Utlekking til offentleg ettersyn vil skje seinast 12 veker etter at komplett materiale ligg føre i kommunen. Fint om kommunen får planforslag til gjennomsyn før det blir formelt sendt inn.

Dersom det går meir enn 2 år frå det er varsla planoppstart til planforslag blir oversendt kommunen, må kommunen vurdere om planprossen kan halde fram eller om det må varslast nytt planoppstart. Når det går mange år frå varsel om planoppstart til eit planforslag føreligg kan det ha kome ny informasjon som gjer det nødvendig å varsle planoppstart på nytt.

9. Stadfesting

Prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er oppgeve så langt det er mogleg på grunnlag av tilgjengelige opplysningar under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gjev rettar i den seinare saksbehandlinga. Naboprotestar, protestar frå organisasjonar, krav frå offentlege styresmakter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av framdrifta på behandlingsprosessen.

Behandlingsgebyr:

Jf. gjeldande gebyrregulativ vedteke av kommunestyret er **behandlingsgebyret kr 74 612,- for 2025.**

Ein gjer merksam på at det i hht. gebyrregulativet er behandlingsgebyret som gjeld *ved det tidspunkt planen blir vedteken* som skal leggest til grunn.

Vågå kommune, 14.03.2025

Referent : Laila Nersveen