

Planinitiativ

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

Planinitiativ for Gnr/bnr 140/22 mfl. / Ottadalsvegen / Klones / Klonesodden
Utarbeidd av OSE AS
Datert 19.03.2025

Ansvarlege

Fagkunnig	Firma	OSE AS
	Kontaktperson	Bjarte Friisvold
	E-post	bjarte@oseing.no
	Telefon	97 48 99 87
Forslagsstillar	Firma	Klonesodden AS
	Kontaktperson	Ola Ulvolden
	E-post	ola@brunbygg.no
	Telefon	99 04 13 22
Heimelshavar	Namn	Klonesodden AS
	E-post / Telefon	ola@brunbygg.no / 99 04 13 22

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

1 Føremålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

- Føremålet med planen
Regulere til hotell med nødvendige funksjonar, endring av avkøyrslar til rv. 15 for trafikk sikring, kulvert under rv. 15 for gåande og nye vegar, turveg langs Vågåvatnet.
- Framtidig arealføremål
Hotell, bryggje/kai, vegareal, parkering, grøntareal, turveg, mogleg areal til VA/nettstasjon, landbruk.

2 Planområdet og omgjevnadene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensing og lokalisering

- Lokalisering
Planområdet ligg på Klonesodden, vest for Vågå sentrum, om lag 1,3 km unna som skjora flyg.
- Avgrensing
Avgrensinga av planområdet følgjer i hovudsak areal sett av til næring i kommuneplanen sin arealdel, NO2. Det er teke med ei stripe med areal utanfor

næringsarealet sett av i kommuneplanen mot Vågåvatnet for å kunne leggje til rette for flytebrygge og tilkomst for båtar/kajakk og ferdsel langs vatnet. I tillegg er det teke med ekstra areal langs rv. 15 mot sør og aust for å kunne sanere eksisterande avkøyrslar, leggje til rette for nye avkøyrslar som er meir trafikksikre aust i planområdet og areal for å sikre frisiktsone i avkøyrslar. Det er ikkje behov for meir areal i planen, men kan det vere aktuelt å trekkje plangrensa mot nord og aust inntil områdeplanen for Vågåmo?

– Storleik

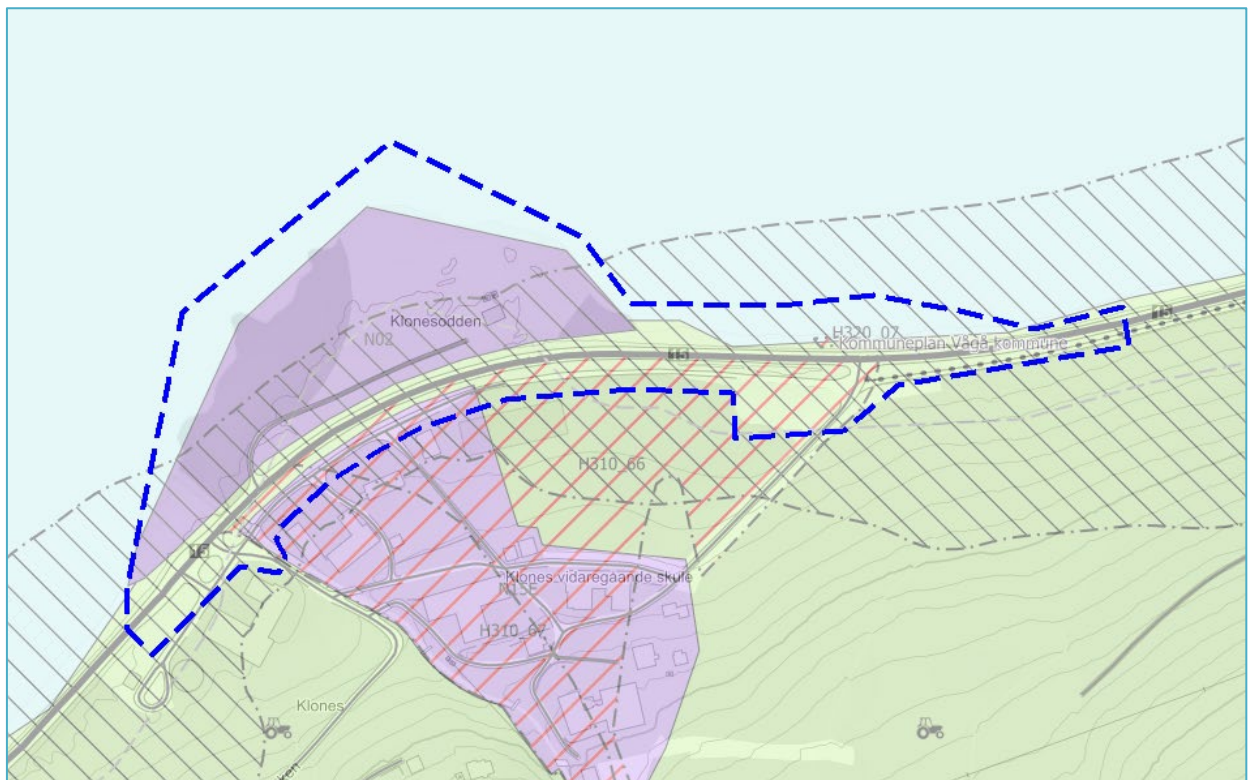
Planområdet er på om lag 54 daa, der om lag 8 daa er lagt til for å leggje til rette for flytebrygger/tilkomst frå sjø/opplag og ferdsel langs Vågåvatnet på land.

Om lag 20 daa er rv. 15 + tilleggsareal for leggje til rette for tilkomst til Klonesodden og ny tilkomst som skal erstatte eksisterande avkøyrslar vest i planområdet.

Planen vil gå inn i kommuneplanen sitt formål N15E på grunn av vegtilkomst, dette er inkludert i areal til vegareal over.

– Vis planavgrensing detaljert på kart

Framlegg til plangrense er synt under, den er også vedlagt som pdf med ulik bakgrunn.



Figur 1 Framlegg til plangrense, synt med blå stipla line, over kommuneplanen sin arealdel.

Skildring av planområdet

– Arealbruken i dag

Det er to bygg innanfor planområdet, snekkarverkstad og VA-bygg. Det er avkøyrslar til Klonesodden, med veg fram til bygg. Delar av området har vore dyrka opp og nytta til landbruksdrift. Det er vegetasjonsbelte mot sjø. Rv. 15 går gjennom planområdet, på

sørsida er det opparbeid veg, dyrka marka og gardstun/bustadar.

- Eigedomsforhold
Klonesodden AS er eigar av gbnr. 140/22. Statens vegvesen eig veggrunnen til rv. 15, medan kommunen eig areal på sørsida av rv. 15.
- Tilstøytande arealbruk
Vågåvatnet ligg nord for planområdet. Mot sør ligg Klones AS, med bygningsmasse og jordbruksareal. Vest og aust for planområdet er det spreidd busetjing og landbruksareal.
- Karakteren til staden
Planområdet ligg i eit område med spreidd busetjing, jordbruksareal, veg og innsjø.
- Struktur
Hovudveg og innsjø dannar hovudstruktur i området.
- Busetnad
Ved planområdet er det spreidd busetnad, med ei klynge av uthus og bustadar sør for planområdet, med stor avstand til neste busetnad både aust og vest for planområdet.
- Landskap
Planområdet ligg på om lag på kote 360 m, i nordvendt svak helling mot Vågåvatnet. Området ligg i dalføre med retning aust – vest, der Vågåvatnet ligg i dalbotnen.
- Analyse av nærområdet/omgjevnadene
Planområdet ligg i eit område med forskjellig bygningsmasse for gardsbruk, med lite bygningar utanfor for det konsentrerte området det er bygd ut på. Området aust og vest for planområdet er jord- og skogbruksareal, med spreidd utbygging. Det er relativt store volum på driftsbygningar rett sør for planområdet.

3 Plansituasjon og føringar (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Ev. forholdet til overordna planar og føringar

- nasjonale forventningar
[Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027](#)
- Statlege planreglar (SPB) og planretningslinjer (SPR)
[Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet](#)
[RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#)
[Statlige planretningslinjer for klima og energi](#)
[Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging](#)
- regionale planar
[Regional plan for klima, energi og miljø](#)

Regional plan for verdiskapning i Oppland

- Andre føringar
Flaum- og skredfare i arealplanar

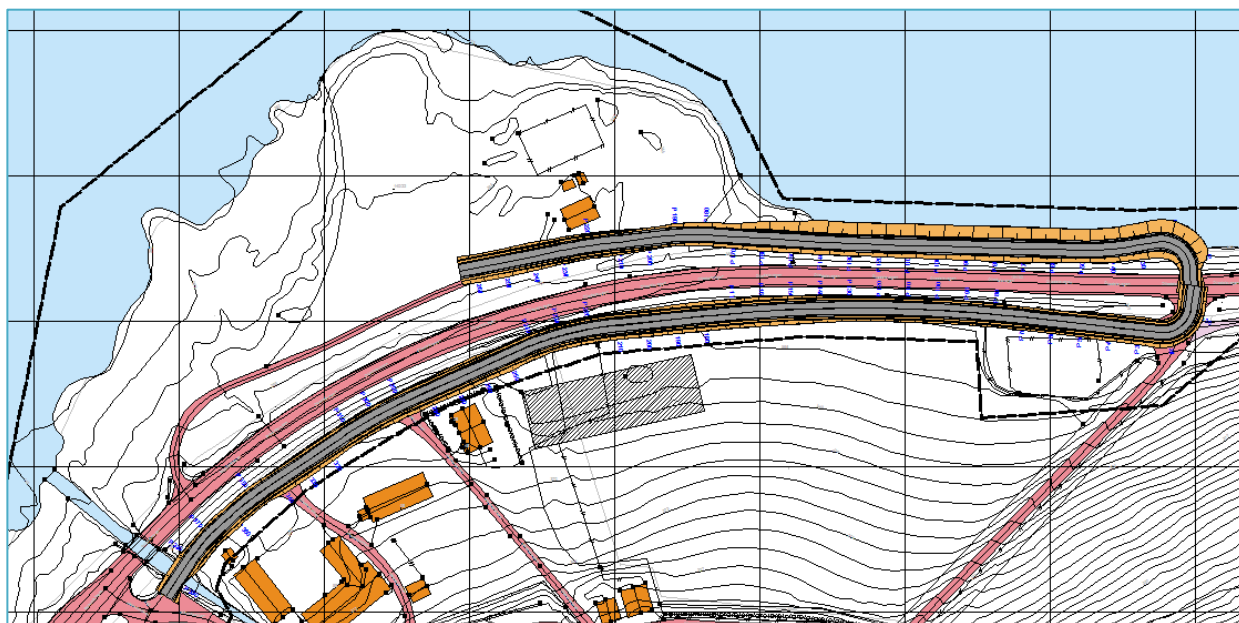
Forholdet til kommuneplan 2017 - 2027

Planområdet går utover areal avsett i kommuneplanen sin arealdel for NO2. Hovedårsak til det er å få til tryggast mogleg avkjørsel til utbyggingsområdet og eksisterande busetnad, med sanering av eksisterande avkjørsler vest i planområdet. Etter dialog med Statens vegvesen er det skissert ei løysing som dei vil godta i høve avkjørsler til rv. 15, jamfør Figur 3. I tillegg er planområdet utvida mot nordvest for å kunne leggje til rette for flytebryggje og tilkomst til Vågåvatnet.

Utdrag frå [føresegnene](#) til kommuneplanen side 19;

NO2 Klonessodden	Området skal regulerast. Det må i reguleringsplanen leggjast opp til planskilt kryssing av rv. 15. Det kan berre førast opp hotell innanfor området.
------------------	--

Figur 3 Utdrag frå føresegnene til kommuneplanen sin arealdel 2017 – 2027 for planområdet. Kjelde Vågå kommune.



Figur 2 Prinsippframlegg av ny vegløyising og nye avkjørsler som er akseptert av Statens vegvesen. Eksisterande avkjørsler i vest skal stengjast.

Kommunedelplan for klima, energi og miljø, 2024 - 2031

Vil leggje føringar for planarbeidet, blant anna krav om plan for overvatn og politisk handsaming av oppstart av planarbeid.

Forholdet til eventuelle reguleringsplanar og retningslinjer

Det er ikkje reguleringsplanar i nærområdet som vil påverke planarbeidet.

Forholdet til eventuelt pågåande planarbeid

Det er starta opp områderegulering av Vågåmo, vil ikkje påverke planarbeidet for Klonesodden hotell negativt.

4 Kort presentasjon av prosjektet/planideen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Skildring om

- Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det blir lagt opp til utbygging av hotell med nødvendige funksjonar; interne vegar, parkering, uteoppfallsareal (parkareal til leik, grilling, sosialt samvær m.m.), turvegar, vegetasjonsbelte, tilkome til vatnet for bading og båtbruk/kajakk med flytebrygge/brygge, atrium, ferdsel, m.m. Bygningar vil bli plassert langs nordleg del av planområdet, med buffer på om lag 10 - 20 m mot strandsona. Hovuddelen av strandsona skal vere urørt.

Det vil bli planlagt med berekraftig miljøprofil, med arkitektur basert på lokale tradisjonar, materialbruk og handverk.

Turvegar med benkplassar skal vere universelt utforma, slik som resten av uteområda. Turvegar skal vere tilgjengelege for alle.

Hotellet blir planlagt som lågenergibbygg. Det vert lagt opp til at det kan nyttast bioenergi og solcellepanel, men ikkje med annan reflekterande materialbruk utvendig på tak og veggjar.

Generelt bør fargebruken vere dempa for å ikkje for store kontrastar til omgjevnaden.

I samråd med Statens vegvesen er det planlagt vegtilkomst i aust, jamfør Figur 3, med sanering av eksisterande avkøyrslar vest i planområdet.

Terrenget må hevast for å sikre området mot flaum.

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i eller ved planområdet. Sør for planområdet er det registrert [SEFRAK](#)-bygningar.

Det er registrert fleire raudlista artar i og ved planområdet; makrellterne, hettemåke, vipe, bergand, fiskemåse, gråmåse, horndykkar, gulspurv, sjørre, svartand, raudstilk, gråspurv, storskarv, taksvale, småspove, mjuktafs og klåved.

Det er framande artar i området som ein må ta omsyn til – balsampoppel.

Det er ikkje registrert naturvernområde eller naturtypar innanfor eller ved planområdet.

- Planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak

Ein er i tidlege fase av prosjektet i høve utbygging, det er berre gjort overordna vurderingar av kva som kan vere aktuelt å byggje innanfor planområdet. Dette er skissert i tre ulike konsept for utvikling av planområdet, for å ha som eit grunnlag i høve møte med kommunen og varsling av oppstart av planarbeid. Konseptet blir omtalt som konsentrert utbygging, semi konsentrert utbygging og spreidd utbygging.

Etter gjennomgang av tilbakemeldingar etter varsla oppstart vil ein vurdere kva konsept ein vil gå vidare med.

Per no er ramme for bruken av området hotell med mellom 80 - 150 hotellrom, fellesareal, restaurant, konferanseavdeling, velværeavdeling. Mogleg

inkludering av mindre frittliggende hotellrom, utforma som gamle sel, ved bryggje/sjøkanten og vest for hotellet.

Det må leggjast til rette for mellom 100 - 180 parkeringsplassar.

Parkeringsplassar er planlagt plassert mot rv. 15, delvis som integrert støyvoll - overdekket parkering.

Inklusiv parkering ser ein for seg utnytting av området vil vere i intervallet 40 – 50 % av areal som er sett av til utbyggingsformål i kommuneplanen sin arealdel.

Mogleg fotavtrykk av hotellbygget for konsept konsentrert utbygging er synt i Figur 4, der maksimal utbygging er om lag 6 000 m² BRA. Illustrasjonar av dei tre ulike konsept ligg vedlagt som pdf. Det blir lagt opp til at utbygginga kan skje stegvis, med første byggjesteget midtre delar, og fløyane som seinare byggjesteget.

- Vatn og avløp

Det blir utarbeidd VAO-plan som skal følgje planframlegget. Overvatn går rett til Vågåvatnet. For vatn og spillvatn blir det tilkopling til kommunale leidningar, det er VA-anlegg på gbnr. 140/22. Eventuelle konflikter med VA-anlegg må avklarast med kommunen.

- Utbyggingsvolum og byggjehøgder

- Illustrasjon med høgast utnytting syner bygningar med omlag 6 000 m² BRA. Det blir planlagt bygg med to etasjar, utan kjellar, men det er ønskeleg med 3. etasje inntil 600 m² BRA om lag midt på bygget eller bygg med 2,5 etasjar. For å markere hotellet sine sentrale funksjonar, og leggje til rette for eksklusive hotellsuitar med god utsikt. Ein mindre del av bygningsmasse med 3. etasje, eller bygg med 2,5 etasje er synt i alle skissene.



Figur 4 Mogleg fotavtrykk av bygningsmassen for hotellet, skisse konsentrert utnytting, med inntil om lag 6 000 kvm BRA bygningsmasse.

5 Verknader på omgjevnadene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Skildre tiltaket sin verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader

- Korleis rettar prosjektet seg etter analysen av området/nærområdet?
Planområdet ligg inntil eit område som er bygd ut, det vil ikkje medføre utbygging i eit urørt område. Men planområdet ligg på ein odde ved Vågåvatnet, utbygginga vil difor blir meir eksponert for omgjevnaden enn eksisterande bygningar i området. Dette vil vere positivt for drift av hotellet, men gje større landskapsverknad. Bruk av tradisjonelle materialar og byggjemåte, og bygning med hovudsakleg 2 etasjar vil medføre at det ikkje skil seg spesielt ut frå eksisterande bygningsmasse sør for planområdet. Eit konsept syner hotellet med frittliggande bygningar, for å følgje lokal byggjeskikk.
- Kva verknader har prosjektet utanfor planområdet?
 - Det blir generert meir trafikk langs eksisterande vegar.
 - Det blir på sikt meir trafikksikre avkøyrslar i området.
 - Det blir fjernverknad av bygningsmassen.
 - På sikt blir det lagt til rette for turmoglegheiter i området.
 - Det vil vere med å sikre sysselsetting og handel i kommunen.
- Aktuelle utgreiingstema sjølv om planen ikkje utløyser kravet til konsekvensutgreiing (KU).
Det blir gjort ulike vurderingar i planomtalen:
 - Trafikkvurdering
 - Vurdering av naturmangfald
 - Utgreiing VAO - utarbeiding av VAO-plan
 - Landskap

Fagutgreiingar

- Støyvurdering
- Flaumvurdering
- Skredfarevurdering

6 Samfunnstryggleik – risiko og sårbarheit (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Er det spesielle utfordringar når det gjeld samfunnstryggleik, risiko og sårbarheit?

Følgjande bør minimum kommenterast:

- Ras og flaum
Planområdet ligg innanfor aktsemdområde for jord- og flaumskred. Det må gjennomførast skredfarevurdering av området.
Planområdet ligg innanfor aktsemdområde for flaum, det må gjennomførast flaumvurdering Klonesbekken. Det må gjerast avbøtande tiltak for flaum frå Vågåvatnet, heving av terrenget for bygningar/prosjektering for å tole flaum.
- Overvatn og flaum
Overvatn kan leiast til Vågåvatnet.
- Verksemd med fare for brann og eksplosjonsfare, og dessutan utslepp

Det blir ikkje lagt opp til verksemd med fare for brann eller eksplosjon, eller utslepp utover avløp.

- Trafikktryggleik
Utbygging av planområdet vil medføre auke i trafikk i området. I dialog med Statens vegvesen har ein kome fram til plassering av nye avkøyrslar til både Klonesodden og eksisterande busetnad aust i planområdet for tryggare trafikkavvikling. Eksisterande avkøyrslar vest i planområdet til begge sider av rv. 15 skal sanerast. Det blir planlagt kulvert for gåande under fv. 15 om lag midt i planområdet. Eksakt plassering vil skje i dialog med Statens vegvesen.
- Ureining (støy og luft)
Planområdet ligg innanfor gul og raud støysone. Det må gjennomførast støyvurdering sidan det blir planlagt støyfølsam arealbruk som vil liggje innanfor gul støysone.
- Eller andre spesielle forhold
Det er ikkje andre spesielle forhold.

7 Konsekvensutgreiing (KU) (Jf. § 1 andre ledd bokstav I)

Krev planen konsekvensutgreiing og ev. utarbeiding av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutgreiingar [§ 6](#) og [§ 8](#)).

Arealbruken for hotell er avklart kommuneplanen sin arealdel. Næringsområdet er utvida mot nordvest for å kunne leggje til rette for flytebryggje/bryggje for båt/kajakk, omlag 8 daa. Ikkje alt av dette arealet skal nyttast til utbyggingsformål. Det er i tillegg teke med areal til vegformål for rv. 15, som er i samsvar med arealdelen. I staden for å leggje til rette for planfri kryssing, som er sett som krav i føresegnene til arealdelen, har ein i dialog med Statens vegvesen kome fram til å etablere nye avkøyrslar aust i planområdet, med krav om sanering av eksisterande avkøyrslar vest i planområdet, på begge sider av rv. 15. Sanering av avkøyrslar medfører at dagens veg sør for fv. 15 må oppgraderast, og det må opparbeidast ny tilkomst veg til Klonesodden, det er sikra areal innanfor planområdet til dette. Areal aust for planlagt nye avkøyrslar er teke med for å sikre areal til friskt.

Det er teke med om lag 10 daa utover areal sett av til utbyggingsformål (næring og vegareal).

Det vert vurdert at det ikkje blir krav om KU etter § 6 i forskrift om konsekvensutgreiing.

Etter § 8 skal planar KU-utgreiast dersom dei får vesentleg verknad for miljø og samfunn og tiltak i vedlegg II. Vurdering etter § 10 i forskrifta:

Eigenskapar for planen/tiltaket:

a) Storleik, planområde og utforming

Planområdet femnar om areal som har vore nytta til jordbruk, naturområde, vegareal, og er på om lag 54 daa. Planområdet er i hovudsak utforma i samsvar med areal sett av til næring i overordna plan, men med ny vegføringar mot aust, areal til rv. 15 og

utvida areal mot nordvest.

b) Bruk av naturressursar, særlege areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressursar.

Det vert lagt opp til bruk av naturressursar, dyrka jord. Største delen av dyrka jorda som blir bygd ned er omdisponert i overordna plan. Det vil gå med noko dyrka jord for ny tilkomst veg, som vil gjere tilkomst til området/eksisterande busetnad meir trafikkssikker. Ressursen er av avgrensa førekomst.

c) Avfallsproduksjon og utslepp

Det blir ikkje lagt opp til avfallsproduksjon eller utslepp. Spillvatn skal førast til kommunalt leidningsnett.

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.

Lokalisering og påverknad som planen kan kome i konflikt med:

a. Planen vil ikkje medføre tiltak i verneområde, utvalde naturtypar, verna vassdrag eller kulturmiljø.

Det er artar av særleg forvaltningsinteresse innanfor planområdet som kan bli råka av planlagt utbygging; bergand, sjøorre, svartand, vipe, hettemåse, fiskemåse, gråmåse, horndykkar, sothøne, gulspurv og dvergspett.

b. Planen vil ikkje medføre tiltak som vil skade truga artar eller naturtypar, verdifulle landskap, verdifulle kulturminne, viktige mineralressursar eller friluftsliv.

c. Planen/tiltak kjem delvis i konflikt med statlege planretningslinje, tiltak i strandsona.

Det vert lagt opp til kantsone mot Vågåvatnet og Klonesbekken på mellom 15 - 20 m frå bygningar. Det vert lagt opp til å leggje til rette for turveg innanfor denne sona, som skal vere tilgjengeleg for alle.

d. Det vert lagt opp til omdisponering av LNF-formål som er dyrka.

Det vert lagt opp til omdisponering av dyrka areal for ny tilkomst veg sør for rv. 15, estimert til om lag 2 daa.

e. Det blir ikkje lagt opp til særleg auka miljøbelastning.

f. Planen vil gje små negative konsekvensar for befolkninga si helse.

8 Planprosessen og samarbeid/medverknad (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Er det vesentlege interesser som er påverka av planinitiativet?

Det er ikkje vesentlege interesser som blir påverka av planarbeidet. Jamfør rettleiar til KU, er det høge skrankar for kva som er vesentlege interesser.

Kva for nokre påverka offentlege organ og andre interesserte som skal varslast om

planoppstart?

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

Omtal prosessar for samarbeid og medverknad frå påverka fagetatar, grunneigarar, festarar, naboar og andre det kjem ved

Medverknadsstrategi - Behov for medverknadsmøte blir vurdert etter varsling av oppstart av planarbeid.

Det blir lagt opp til møter med Statens vegvesen og eigar av gbnr. 140/1 og 21.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Plangrense i SOSI
2. Ulike kart med plangrense
3. Skisser for moglege utbygging