



Areal+ AS v/ Andreas Lindheim  
Fåvangvegen 2  
2634 FÅVANG

Att:

Vår ref.:  
21/1862

Dato:  
11.02.2021

## Referat fra oppstartsmøtet for signering - Detaljregulering for R1 Rondablikk PlanID: 343620210002

### REFERAT FRA OPPSTARTMØTE

Planens navn og planident	R1 Rondablikk . PlanID: 343620210002
Møtedato	25.01.2021
Sted	Skype
Møtedeltakere	Ola Moe, Rondablikk AS Andreas Lindheim, Areal + AS Kristin Wiig Larsen, NFK Hanne-Kristine Risdal, NFK
GNR/BNR	383/73, 383/11, 383/67, 383/53, 383/52, 383/54, 383/64, 383/66, 309/7 309/28, og 309/32
Planens formål	<ul style="list-style-type: none"><li>- Detaljregulere områda rundt Rondablikk hotell, som er vist med utbyggingsformål i gjeldande reguleringsplan for Kvamsfjellet nærings- og hytteområde og kommuneplanens arealdel, vedteke i 2018. Areal- og utbyggingsformål vil vere utleiehytter bygd som ein «fjellandsby» rundt hotellet, med utleieformål rundt hotellet.</li><li>- Regulere tomt for nedbrent bygning.</li><li>- Friske opp føresegnene</li><li>- Justere byggjegranser (ikkje avklart i oppstartsmøte kva som ligg i dette).</li></ul>

### Gjeldande plangrunnlag for området

Kommuneplanens arealdel	Vedteke 19.06.2021, KOM-sak 57/18. Arealformål i gjeldande kommuneplan er fritids- og turistformål. Føresegner: §2.10
-------------------------	--

	Områder for fritids- og turistformål omfattar bygningar og anlegg for turistbedrifter, utleigeiningar, campingplasser, leirskoler og hotell. - For utleigeiningar gjelder føresegner og retningslinjer gitt i § 2.2.
Reguleringsplan	<p>Kvamsfjellet nærings- og hytteområde, Vedteke av Nord-Fron kommunestyre 19. juni 2008, sak 36/08 og 16. september 2008, sak 55/08. Endra av kommunestyret 09.06.2009, sak 31/09. Endra av kommunestyret 19.11.2013, sak 101/13, 29.04.2014, sak 41/14 og 23.11.2015, sak 129/15 og av planutvalet 24.05.2016, sak 64/16.</p> <p>I gjeldande føresegner er det krav til detaljregulering av R1, før utbygging. Pkt. 2.1 1a seier følgjande: Innafor område R1a kan det drivast reiselivsverksemd med hotell. Innafor området kan det tillatast bygd bustader tilknytt drifta på hotellet. Prosent bruksareal kan vera inntil 25% (BRA=25%).</p>
Andre føringar (statlige, regionale og kommunale)	Regionalplan for Rondane – Sølnekletten. Planområdet ligg innanfor utviklingssona i regionalplanen. Arealformålet er avklart i gjeldande reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, jf. retningslinjer knytt til sone 3. Planarbeidet er såleis i tråd med regionalplan.

## Plantype og avgrensing

Det skal lagast ein ny detaljreguleringsplan, jf. krav i gjeldande reguleringsplan. Forslag til planavgrensing går fram av planinitiativet. NFK har ikkje merknader til forslag til plangrenser skissert frå plankonsulent.

Ny plan vil erstatte delar av reguleringsplan for Kvamsfjellet nærings- og hytteområde.

## Beskrivelse

Foreløpige planar frå utbyggjar er at området delast inn i fleire delområde. Ovanfor hotellet (i austre del) er det tenkt mindre samanhengjande lavblokker/leilegheiter (t.d 4-manns), evt. frittstående utleiehytter. «Branntomta» er tenkt sokkel + 2 etasjar. Same høgde som opprinnleg bygning hadde.

Nedanfor hotellet er det tenkt mindre frittstående hytter (50-70 m2) for utleige gjennom hotellet, små tomter, som ein del av eit fellesskap. Tanken er eit slags «fjellandsby»-preg.

Svært få detaljar er foreløpig på plass. Dette krev vidare dialog omkring løysingar som blir foreslått, før endeleg planforslag blir sendt inn til kommunen. Dette skal vere ein detaljreguleringsplan, og må derfor innehalde eit minimum av detaljar. Kan ikkje vere for «overordna»

## Avklaring av aktuelle tema/utredning:

Overvannsvurdering –	Jf. pkt. 1.6.2 i gjeldande kommuneplan.  Overvassituasjon/handtering skal utredast i samband med reguleringsplan (eiga utredning). Må ha med seg også evt. vasstiltførsel inn i planområdet, og evt. vassvegar ut att, og evt. konsekvensar/avbøtande tiltak for område nedstrøms.
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Forhold til beitebruk/gjerde kommenterast i planbeskrivelse.
Naturmangfold vurderinger	Vurdering skal gå fram av planbeskrivelse.
Kulturlandskap og kulturminner	Det er registrert enkelttreff innenfor planområdet. ID179975-1. Gammel registrering der det er funnet kniver av jern. Kulturminneenheten må kontaktes.
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	Krav til ROS-analyse, jf. pbl§ 4-3.
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	Kommenterast i planbeskrivelse.
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	Planforslag må vise tilkomstvegar. Eksisterande tilkomst til scena må ivaretakast inn til ny er etablert. Ivareta evt. skiløyper/turløyper.
Støy	Ikkje relevant
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	Skildrast i planbeskrivelsen. Det skal utarbeidast ein modell/illustrasjonsplan som viser ny og gamal bebyggelse med terreng og landskap. For å få fram verknadene.
Annet	Kan vere aktuelt å supplere med evt. andre relevante tema.
Behov for utbyggingsavtale	Det er ikkje behov for utbyggingsavtale.
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	Det kan vere aktuelt å leggje fram planforslag for regionalt planforum. Utover dette synest det for tida vanskeleg å arrangere fysisk medverknadsopplegg utover lovpålagt varsling og høyring. I oppstartsvarslet vil det bli informert om moglegheiten til å ta kontakt med plankonsulent ved behov.
Annet	Kommunen sender varslingsliste, utsnitt av reguleringsplan og kommuneplan i Sosi-format.  Areal + sender forslag til planavgrensing og utkast til oppstartsvarsel til kommunen for gjennomlesing før utsending.  Det blir avtala arbeidsmøte med gjennomgang av planen når eit grovutkast ligg føre.

## Konsekvensutredning/planprogram

Framlagt formål med planarbeidet er etter det kommunen ser i tråd med gjeldende reguleringsplan og kommuneplan, og ein vurderer det til at planlagt regulering og tiltak såleis ikkje utløyser krav til konsekvensutgreiing og planprogram.

## Kart

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

## Framdrift

Planlagte dato for varsling	Januar
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	Første halvdel av 2021
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Avhenger av når planforslaget er klart.
Offentlig ettersyn	
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	
Endelig planvedtak i kommunestyret	

## Plangebyr

Behandling av planforslag gebyrlegges i henhold til NORD-FRON kommunes avgiftsregulativ.

## Bekreftelse og forbehold

*Det gjøres oppmerksom på at oppstartsmøtet kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.*

Referat godkjent og kopi mottatt

.....  
*Underskrift plankonsulent*

Med hilsen

Hanne-Kristine Risdal  
planleggjar

Telefon: 61216172  
Epost: hanne.kristine.risdal@nord-  
fron.kommune.no

Godkjent og sendt ut uten underskrift iht. interne rutiner.