

Nord-Fron kommune

Politisk sak

Detaljreguleringsplan - Rondablikk R1 - 1.gangsbehandling

| | | |
|--|--------|------------|
| Utval | Saksnr | Møtedato |
| Utval for miljø, landbruk og areal (MLA) | 023/22 | 24.03.2022 |

| | |
|-----------------|-------------|
| Saksbehandlar | Journalpost |
| Anders Nybakken | 22/5827 |

Vedlegg:

2022_02_11 Planbestemmelser Rondablikk R1 justert
2022 02 11_Rondablikk_A2_1000
Planbeskrivelse150322

Kommunedirektøren legger saken frem for MLA med slik:

Innstilling:

Utvalg for miljø, landbruk og areal (MLA) vedtar med hjemmel i plan- og bygningslova § 12-10 å legge detaljreguleringsplan for Rondablikk R1 ut til offentlig ettersyn, slik det går fram av vedlagte kart og bestemmelser.

Utval for miljø, landbruk og areal (MLA) 24.03.2022:

Behandling i møte:

Samrøystes som innstillinga.

MLA- 023/22 Vedtak:

Utvalg for miljø, landbruk og areal (MLA) vedtar med hjemmel i plan- og bygningslova § 12-10 å legge detaljreguleringsplan for Rondablikk R1 ut til offentlig ettersyn, slik det går fram av vedlagte kart og bestemmelser.

Bakgrunn for saka:

Rondablikk AS har satt i gang planarbeid rundt Rondablikk hotell. Bakgrunnen for oppstart av planarbeidet var blant annet å få gjenbygd nedbrent hytte / bygg. Da det er krav om regulering for å få gjenoppbygd aktuelle bygg er det også ønske om samtidig å se på muligheten for å regulere byggeområdene (blå arealer) rundt hotellet.

Planområdets størrelse er på 50 daa. Planen legger til rette for utleieenheter i form av hytter og leiligheter og sikrer løsninger for infrastruktur.

Det er lagt inn formålstjenlige areal for skiløyper, turdrag, friluftsområder og teknisk infrastruktur for å sikre allmennhetens interesser i planområdet. Veg og tomtestruktur har fått ei utforming som spiller på lag med landskapet og typologien til eksisterende bebyggelse i nærheten.

Planfaglig vurdering:

MLA behandlet i møte den 15.10.2020: sak 119/20 søknad om oppstart av planarbeid og vedtok følgende:

Utvalet viser til dei administrative vurderingane og støtter desse. I medhald av plan- og bygningslova

§12-8, 2. ledd, vedtek derfor utval for miljø, landbruk og areal å stoppe planinitiv vedr. detaljregulering av areala R1a og F03 i gjeldande reguleringsplan for Kvamsfjellet nærings-og hytteområde, i området ved Rondablikk.

Utvalet støtter vurderingane om at endring av arealformål må avklarast gjennom rullering av arealdelen av kommuneplan.

Den gangen var det snakk om en betydelig endring av formål. Tiltakshaver kom etter dette med nytt planinitiativ i tråd med overordnet plan og det ble den 25.1.2021 avholdt *oppstartsmøte* for å avklare rammene for planarbeidet.

Varsel om oppstart av planarbeid ble gjort med brev til naboer og til private og offentlige instanser den 19.3.2021, med frist for tilbakemelding 30.4.2021. Varslet ble også annonsert i avisa GD og på Areal+ sin nettside www.arealpluss.no. Innspill og merknader er oppsummert og vurdert av plankonsulent i planbeskrivelsen.

Planforslaget som nå er innsendt er i tråd med overordna plan for området. Det er derfor ikke vurdert til å være behov for planprogram og konsekvensutredning.

Deler av område nedenfor Rondablikk har vært brukt til forskjellig beite, de delene av dette som nå foreslås regulert til bebyggelse er både i reguleringsplan for Kvamsfjellet nærings- og hytteområde og Kommuneplanens arealdel vist som byggeområde. Arealbruk som foreslått er derfor avklart og utredet gjennom flere runder med planbehandling. Gjenstående areal mot parkeringsplassen er regulert til Friluftsområde i reguleringsplan for Kvamsfjellet nærings og hytteområde og vil fortsatt være dette med den funksjon det har for omgivelsene både som ake og skibakke vinterstid og eventuelt noe sommersbruk som hesteaktiviteter eller lignende.

Planforslaget deler området inn i 11 delområder der det legges opp til forskjellig utbygging ut fra områdenes beliggenhet. I BFT7, 8, 10 og 11 kan det oppføres konsentrert frittliggende utleieenheter med maksimal størrelse på bygg 90 m2. I BFT1 og 2 kan det oppføres leilighetsbygg for utleie. I BFT3, 4 og 5 kan det oppføres frittliggende utleiehytter med maks BRA 140 m2 BYA. BFT 6 og 9 er hotellet, det legges ikke opp til utvidelse av dette.

Når det gjelder overvann så er det i følge planbeskrivelsen gjort vurderinger av Skred AS og det er krav om følgende i bestemmelsene: *Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tiltak. Utslipp av overvann fra planområdet skal ikke være større/raskere etter utbygging enn før utbygging. Lokal overvannsdiskonering (LOD) skal legges til grunn ved utforming og prosjektering av tiltak. Det vil si at alt takvann og vann fra tette flater skal ledes og fordeles direkte ut i terreng eller til vegeterte grøfter som legger til rette for sakte avrenning og infiltrasjon.* Dette betyr at det skal finnes løsninger lokalt for ikke å øke avrenningen fra planområde og inn på nedenforliggende områder. Ellers så er det lagt til grunn at vannet følger samme dreneringslinjer etter utbygging også etter utbygging.

Kommunedirektøren sin vurdering:

Kommunedirektøren er positivt til at det legges til rette for gjenoppbygging etter brann og utvikling rundt Rondablikk. Ved at det legges til rette for utleie vil det også bety flere varme senger som vil være positivt for området. Planforslaget er i tråd med både kommuneplanens arealdel og reguleringsplan for Kvamsfjellet nærings og hytteområde og det foreslås derfor at det legges ut på offentlig ettersyn i tråd med reglene i plan- og bygningsloven.

Kommunedirektøren i Nord-Fron
Arne Sandbu