
Detaljreguleringsplan for

Rondablikk R1

Planbeskrivelse

Produsent Areal⁺ AS, www.arenalpluss.no



Vedtatt av kommunestyret:

Planid: 343620210002

Oppdragsgiver: Rondablikk AS

Rapportnavn: Planbeskrivelse for detaljreguleringsplan Rondablikk R1 i Nord Fron kommune

Dato: 15.03.2022

Prosjektnr: 12560

Oppdragsleder: Andreas Lindheim

Medarbeidere: Espen Brustuen

Kvalitetskontroll: Anders Kampenhøy

Areal+ AS – www.arealpluss.no



Innhold

1. Innledning	5
Vurdering av konsekvensutredningsplikt og behov for planprogram.....	5
Prosess.....	5
Medvirkning	5
Planavgrensning	6
Planstatus:	7
Forholdet til annet lovverk	8
2. Beskrivelse av planområdet - dagens situasjon og arealbruk	9
Beliggenhet.....	9
Eierhold	9
Eksisterende bebyggelse og bruk	10
Landskap, natur og grønnstruktur	11
Naturmangfold og landskap	11
Grunnforhold	12
Radon.....	14
Biologisk mangfold	14
Naturfarer.....	14
Landbruk og beiteinteresser	14
Barn og unges interesser	15
Friluftsliv	16
Turstier og skiløyper	16
Trafikkforhold	17
.....	19
Energi.....	19
Vann og avløp	19
Kulturminner	20
Renovasjon	21
3. Beskrivelse av planforslaget	22
Planlagt arealbruk	22
Arealregnskap.....	23
Arealformål.....	23
4. Virkninger av planforslaget	26
Overvannshåndtering.....	26
Landskapsbilde og terrenginngrep.	29

Naturmangfold/naturverdier - Vurdering etter naturmangfoldloven	30
Klima og miljø.....	32
Barn og unge – Nærmiljø.....	32
Landbruk og beitebruk	32
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse	37
Oppsummering av avbøtende tiltak.....	37
6. Innspill.....	38
Innspill til planprogram og varsel om oppstart av planarbeid	38

1. Innledning

Rondablikk AS har satt i gang planarbeid rundt Rondablikk hotell. Bakgrunnen for oppstart av planarbeidet var blant annet å få gjenbygd nedbrent hytte. Da det lå krav om regulering for å få gjenoppbygd denne hytten ville man samtidig se på muligheten for å regulere byggeområdene (blå arealer) rundt hotellet.

Vurdering av konsekvensutredningsplikt og behov for planprogram

Planarbeidet er sammen med Nord-Fron kommune vurdert til ikke å falle inn under Forskrift for konsekvensutredning.

Prosess

Oppstartsmøte	11.02.2021
Varsel om oppstart	19.03.2021
Frist for innspill til planarbeid	30.04.2021
Planforslag sendes til 1 gangs behandling	21.02.2022
Første gangs behandling i planutvalget	
Planforslaget ute på høring	
Annen gangs behandling i planutvalget	
Vedtak i kommunestyret	

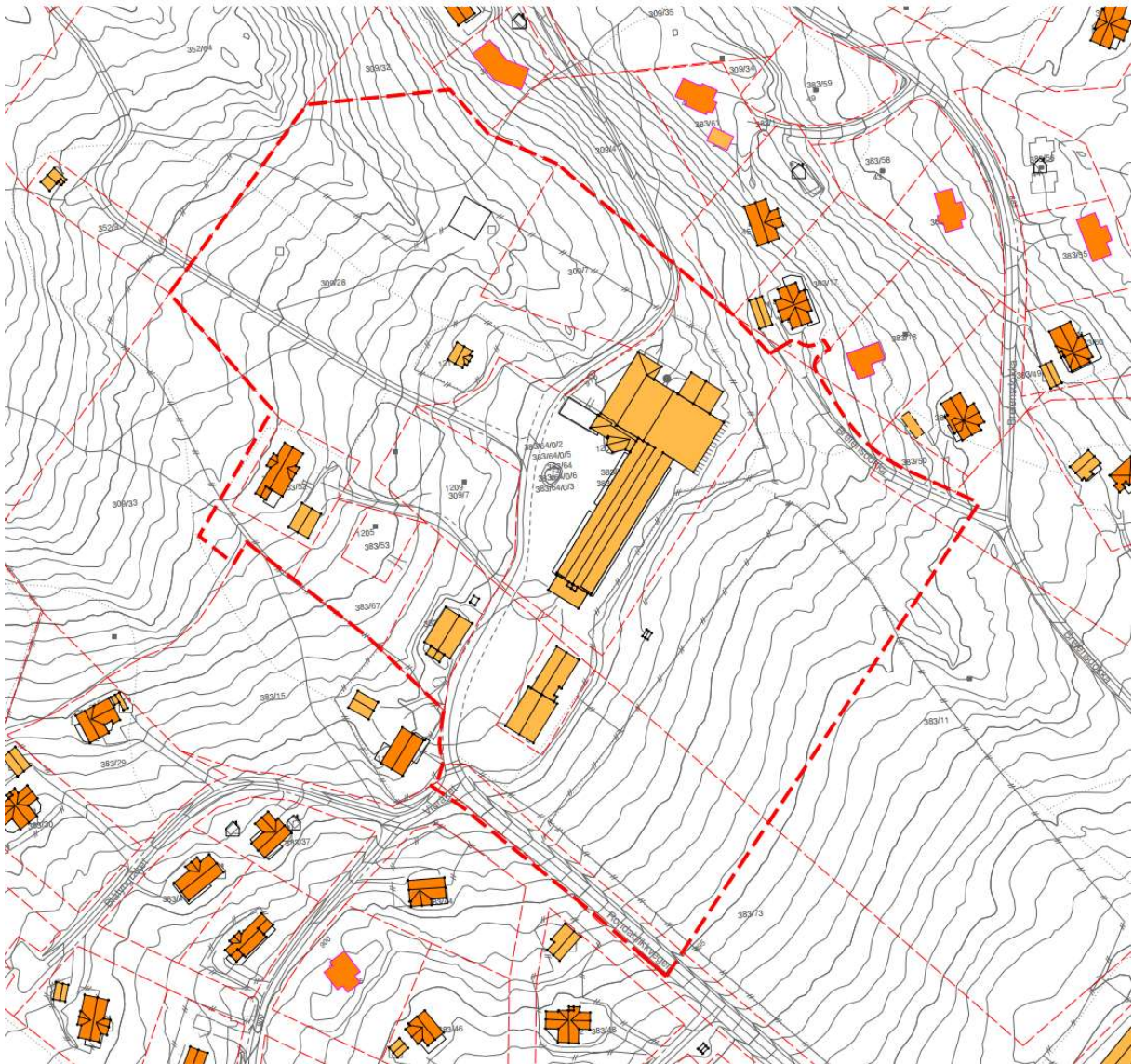
Medvirkning

Igangsetting av planarbeid og le kunngjort i GD og på Areal + sin hjemmeside den 19.03.2021. Alle offentlige myndigheter, berørte naboer og grunneiere fikk tilsendt varsel om oppstart av planarbeid og med mulighet for medvirkning innen merknadsfristen den 30.04.2021

Uttalelser til varsel om oppstart av planarbeidet og er oppsummert og vurdert i planbeskrivelsen kapittel 5, innspill. Gjennom planprosessen vil plandokumentene bli lagt ut på kommunens hjemmeside, og de samme dokumentene vil også være tilgjengelige i servicetorget i kommunehuset.

Planavgrensning

Planområdet er på ca. 50 dekar og skal tilrettelegges for utleie av fritidsboliger i form av leiligheter og selvstendige enheter. I tillegg til utleienhetene tar planforslaget også for seg teknisk infrastruktur, tilhørende friluftsområder og skiløypetrase.



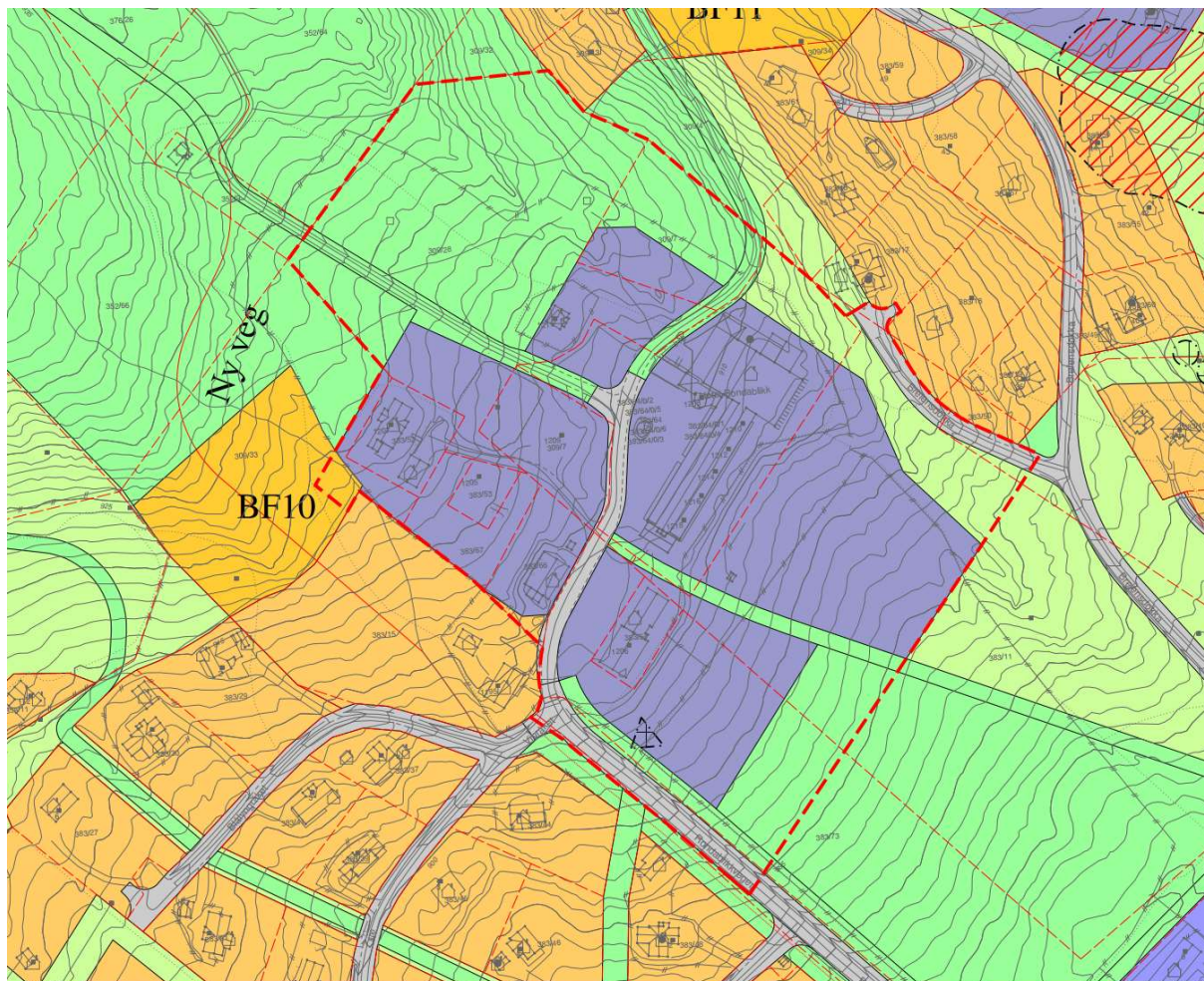
Figur 1 Planavgrensning

Planstatus:

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplan for Nord-Fron 2018-2029

Arealformålene er fritids og turistformål, LNFR og turdrag.



Figur 2 Kommuneplan

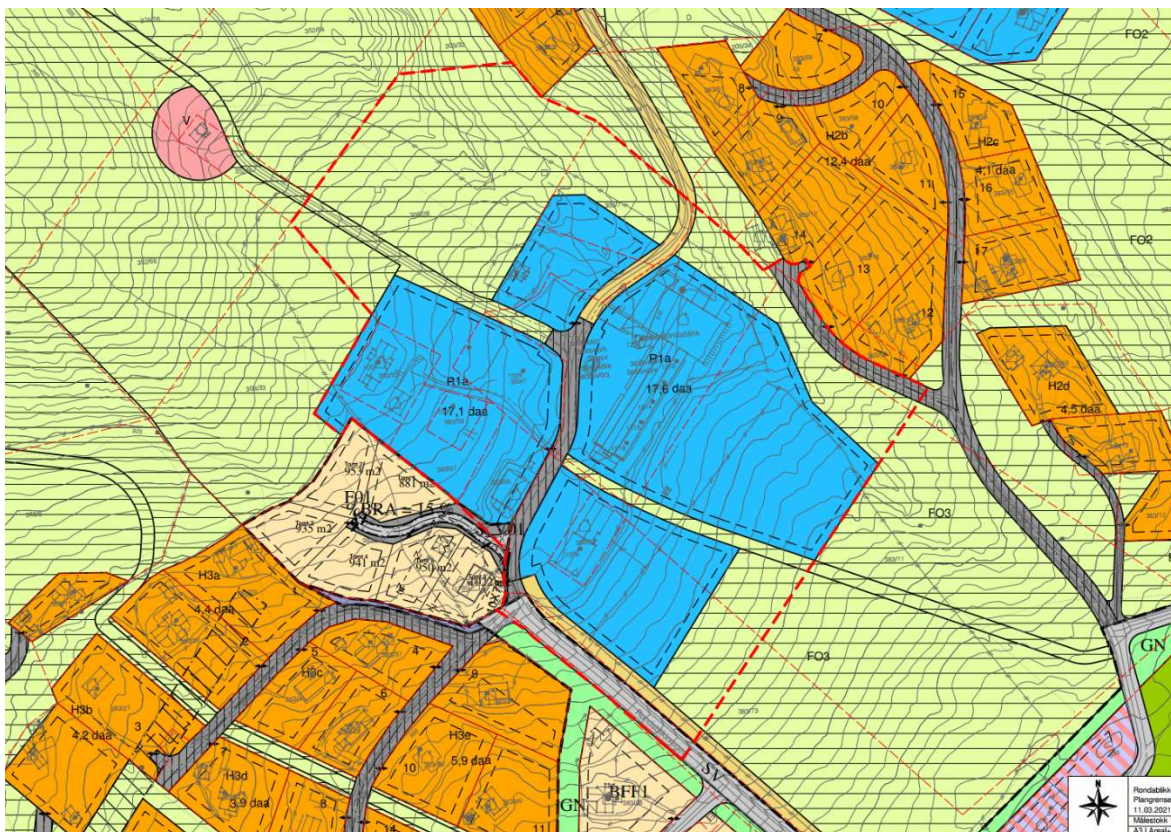
Reguleringsplaner i området

Kvamsfjellet nærings- og hytteområde, Vedtatt 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 planutvalget 24.05.2016, sak 64/16.

I gjeldende bestemmelser er det krav til detaljregulering av R1, før utbygging. Pkt. 2.1 1a seier følgende:

«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%).»



Figur 3 Eksisterende reguleringsplan

Regionale planer:

Regionalplan for Rondane – Sølnekletten. Planområdet ligger innenfor utviklingssone i regionalplanen. Arealformålet er avklart i gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, jf. retningslinjer knyttet til sone 3 (Markert C i kart under). Planarbeidet er således i tråd med regionalplan.

Forholdet til annet lovverk

Fylkesplaner

- Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland
- Regional plan for samferdsel 2018-2030
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2018-2021
- Regional plan for Gudbrandsdalslågen med sidevassdrag
- Regional plan for klima og energi for Oppland 2013-2024
- Jordvernstrategi for Oppland
- Kulturarvstrategi for Oppland

Statlige bestemmelser og retningslinjer

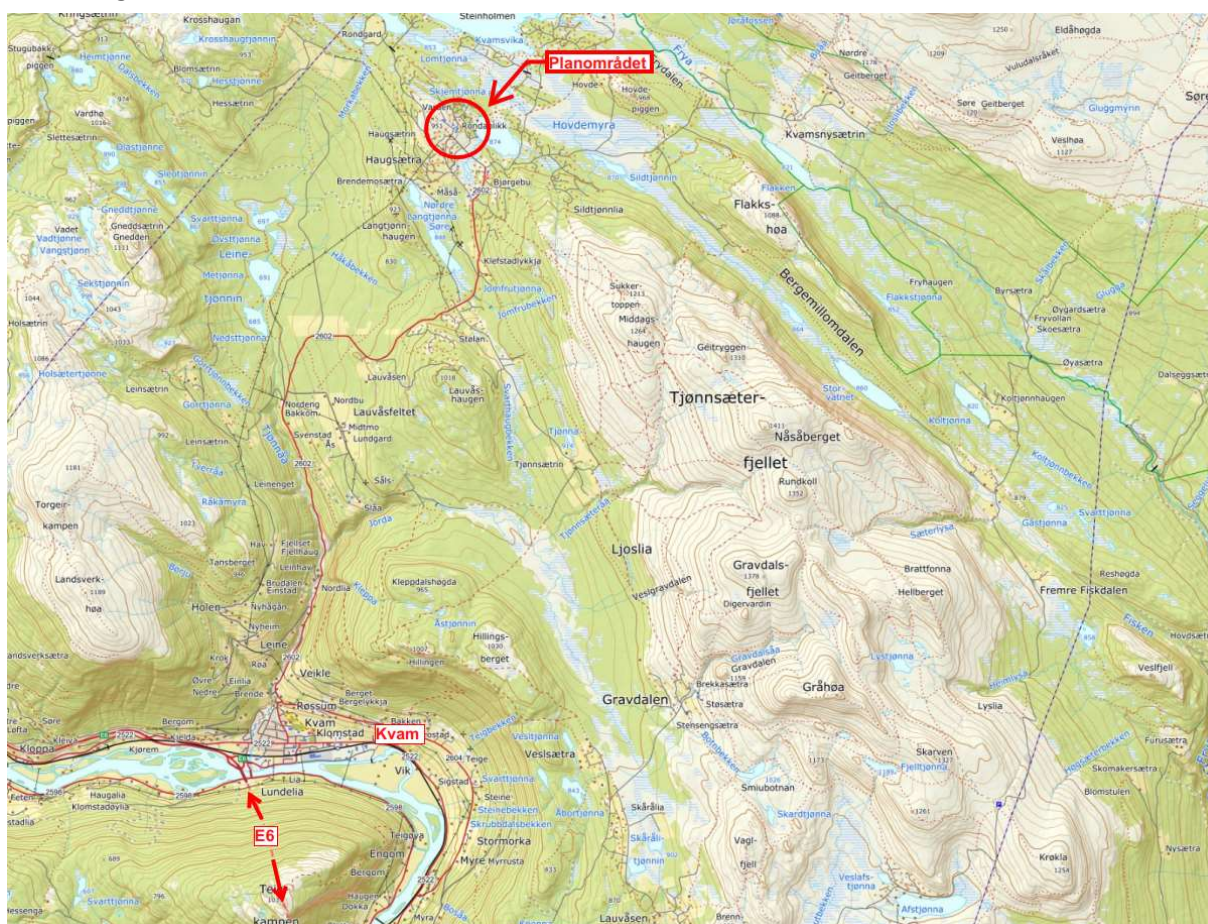
- T-1450, Planlegging av fritidsbebyggelse
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Naturmangfoldloven
- Forskrift om konsekvensutredning
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.
- NVEs retningslinje nr. 2/2011-Flaum – og skredfare i arealplanar (rev. 2014)

2. Beskrivelse av planområdet - dagens situasjon og arealbruk

Beliggenhet

Planområdet ligger på Kvamsfjellet, ca.15 minutters kjøring fra Kvam sentrum og 17 min kjøring fra E6. Planområdet er plassert i bebygget område, nært Årvillingen. Det er godt utsyn mot Rondane. Planområdet består i dag av Hotell Rondablikk, utleiehytter, private hytter, skiløyper, infrastruktur, LNF og parkering.

Planarbeidet omfatter eiendommene 309/28, 309/33, 383/64, 309/7, 383/5, 383/662, 383/54, 383/73 og 383/11.



Figur 4 Oversiktskart

Eierforhold

Rondablikk AS er hjemmelshaver på eiendommer med utbyggingsrett.

Eksisterende bebyggelse og bruk

Planområdet knytter seg til arealene rundt Hotell Rondablikk. Hotellet har sin første opprinnelse fra 1920-årene, men etter en brann ble det bygget opp igjen i 1977 til slik det fremstår i dag. I forkant av hotellet er det i dag areal som brukes til beite og andre aktiviteter.

Rundt hotellet ligger det flere frittliggende fritidseiendommer.



Figur 5 Rondablikk hotell



Figur 6 Parkeringsplass Rondablikk hotell

Eksisterende bebyggelse i influensområdet består i hovedsak av frittliggende fritidsbebyggelse. Det er både moderne og tradisjonelle hytter. Hyttene er i all hovedsak bygget med høy standard med innlagt vann og avløp. Hyttene har mørke fargevalg.

Landskap, natur og grønnstruktur

Området er i dag et aktivt hytteområde med vakkert utsyn mot Rondane. Planområdet ligger sentralt i det bebygde området.

Landskapet er kategorisert som Innlands- og fjellandskap, definert slik av Artsdatabanken:

«Innlandss- og fjellandskap omfatter større konkave og konvekse landformer uten kystlinje, med større høydeforskjeller enn 50 meter innenfor et nabolag på 1 kilometer, og som ikke tilfredsstiller kriteriene for verken dal eller innlandsslette. Landformene i ås- og fjelltopplandskap er resultatet av et stort mangfold av geologiske og landformdannende prosesser.»

Naturmangfold og landskap

Området er svakt hellende fra nord-vest mot sør-øst. Området bærer sterkt preg av menneskelige inngrep, og innehar ikke store naturressurser. Det er godt utsyn mot Rondane fra planområdet.



Figur 7 3D modell fra sør

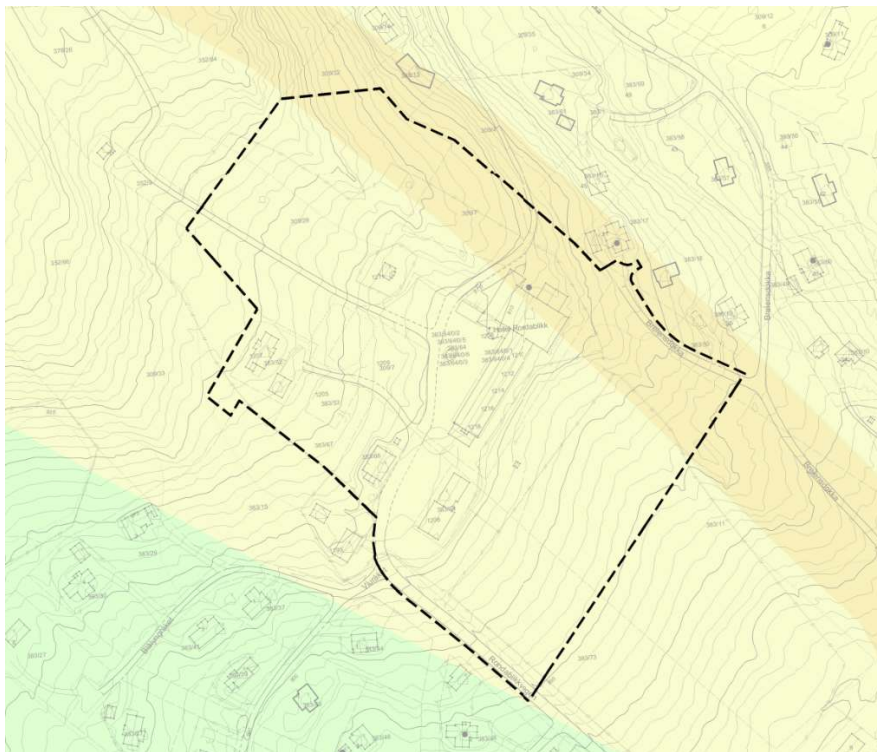


Figur 8 3D modell fra nord

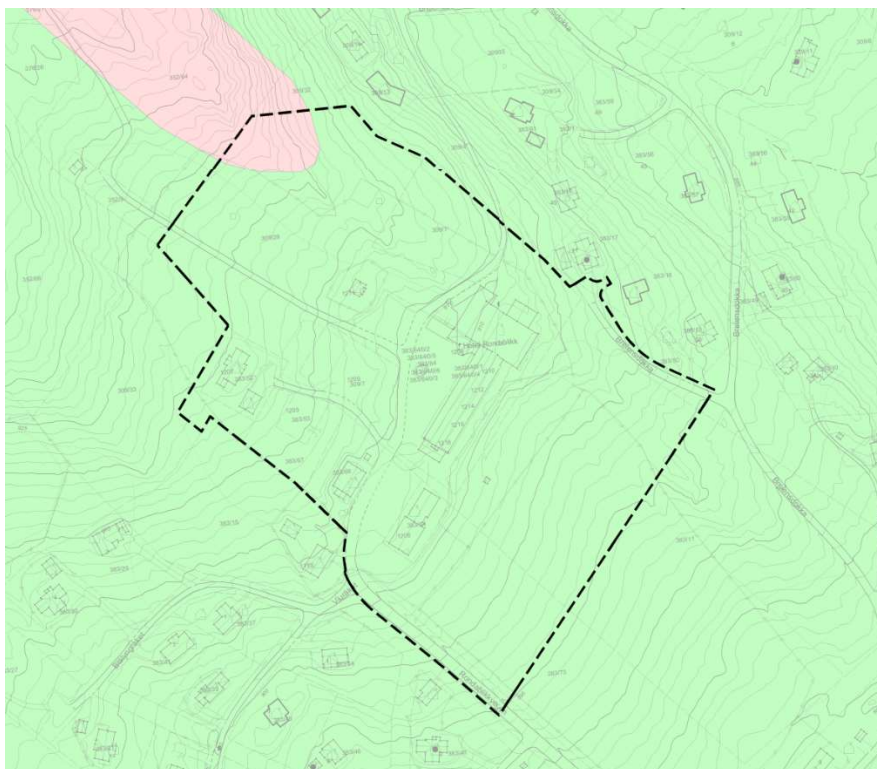
Grunnforhold

Grunnforholdene er gjennom planområdet todelt. Det går en stripe med sandstein, beskrevet slik av NGU; Sandstein, feltspatførende, lysegrå, middels- til grovkornet, i mellomstykke til tykke benker. Underordnet kvartsitt. Hoveddelen av planområdet er bestående av Fyllitt, grå-grønn og sandig.

Løsmassene består av et tynt dekke med dekke av morenemateriale over berggrunnen. Morenesammensetningene er materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer. Det er vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Områder med grunnlendte moreneavsetninger/hyppige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe mer



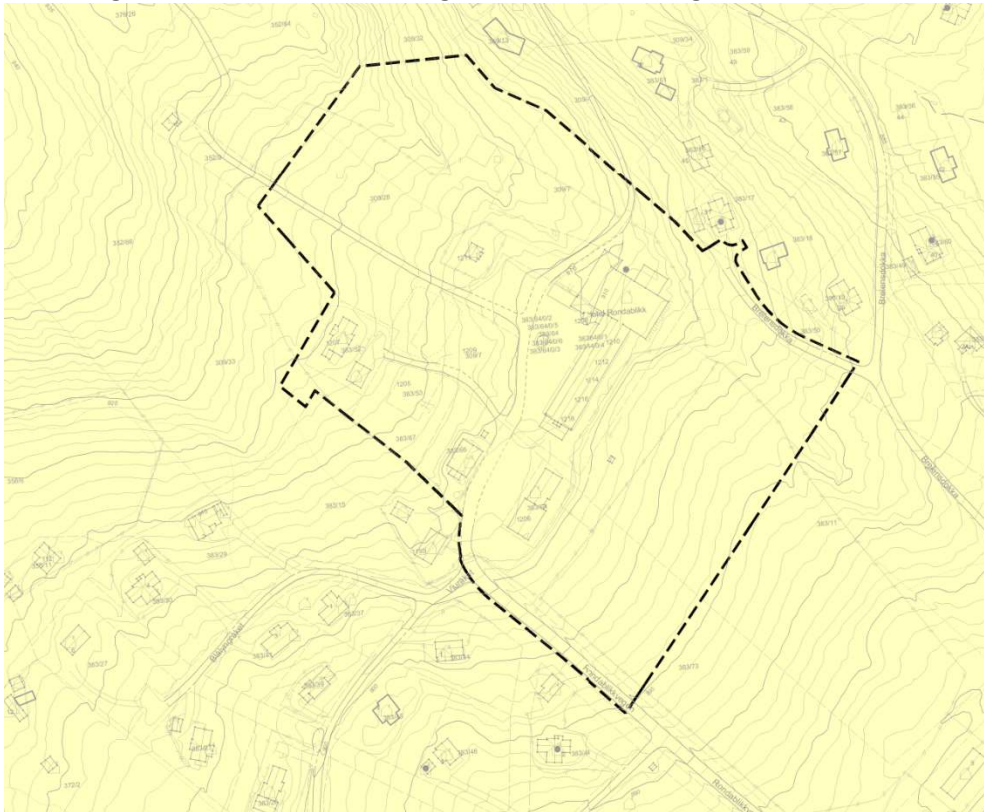
Figur 9 Berggrunn N250



Figur 10 Løsmassekart

Radon

Det er registrert fra moderat til lav og usikker aktsomhetsgrad for radon innenfor området.



Figur 11 Radon

Biologisk mangfold

Det er ikke registrert særlige eller verdifulle naturtyper eller arter innenfor planområdet.

Naturfarer

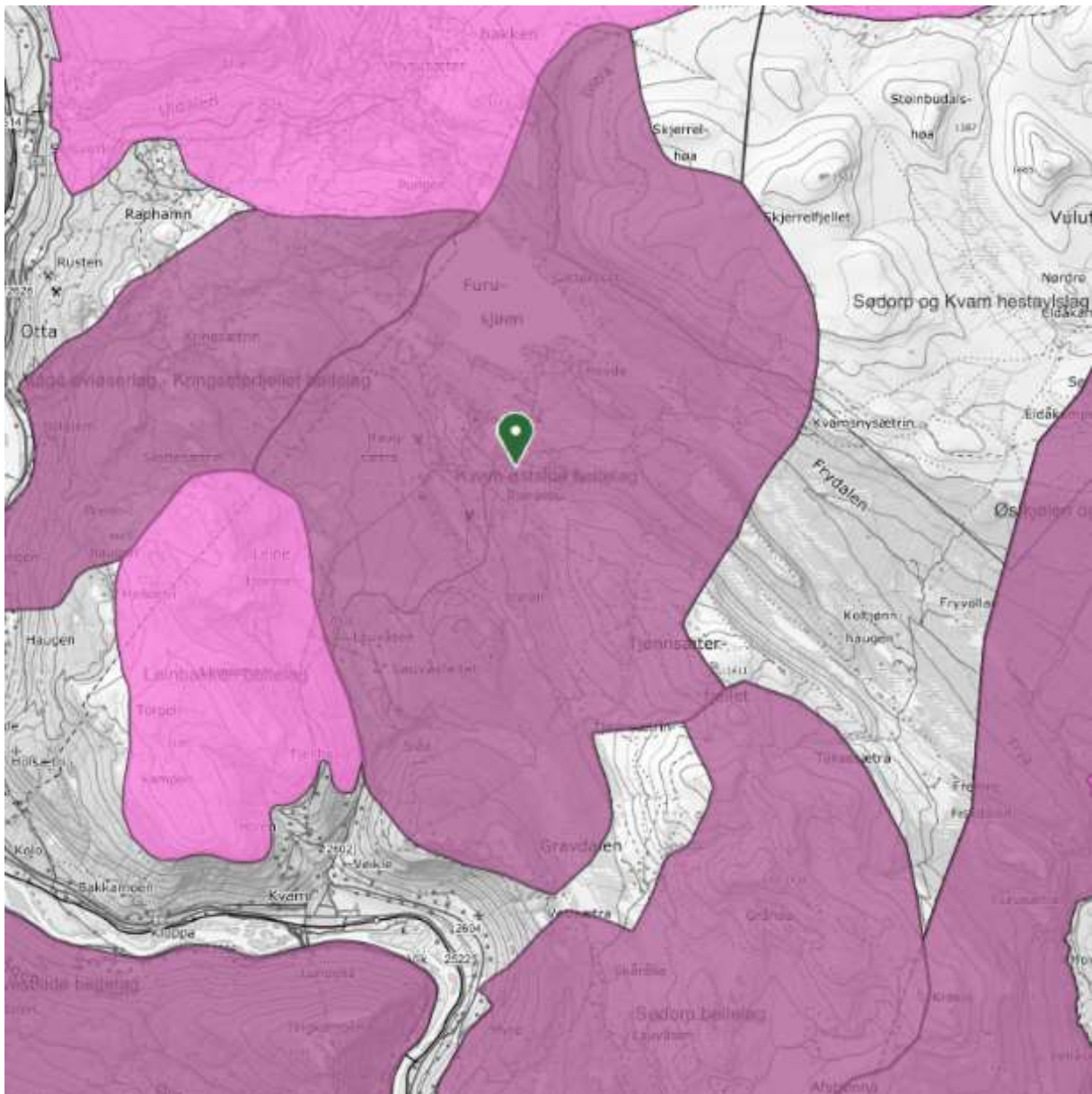
Det er ikke registrert aktsomhetsområde for flomfare, steinsprang eller snøskred innenfor planområdet iht. til NVEs kartregistreringer. Det har heller ikke vært registrerte hendelser i området tidligere, som tilsier vesentlig fare for aktuelle hendelser.

Det er heller ikke registrert verken grunn eller dyp myr inne i planområdet. Framtidig utbygging vil derfor ikke komme i konflikt med nedbrytning av dødt organisk materiale.

Landbruk og beiteinteresser

Øvre deler av planområdet består i hovedsak av uproduktive arealer (bebygde arealer eller arealer med menneskelige inngrep), mens nedre delen av planområdet er betegnet som dyrkbar jord.

Beite er organisert gjennom Kvam østside beitelag. Det slippes sau, storfe og geit. I 2020 ble det sluppet 3099 sau og lam, 255 storfe og 36 geit. Stor deler av planområdet er av NIBIO klassifisert som uproduktivt for beite



Figur 12 Ulike beitelagsgrenser i området

Tilgrensende til planområdet er det er noe skogarealer over verneskoggsgrensen, men denne vil ikke bli påvirket.

Barn og unges interesser

I dag er barn og unges interesser for en stor del knyttet til løypetraseene og turstinettnetverket i området. Foran hotellet er et arealer som er avsatt og brukt til aking og annen skileik. Denne bevares i tråd med overordnet planverk.

Friluftsliv

Kvamsfjellet har et vidt og mangfoldig nett med skiløyper tur og sykkelstier. Området har god utsikt mot Rondane i nord og øst, Jotunheimen i vest og mot Gudbrandsdalen. En av de mest kjente turene i området er turne til Sukkertoppen. Fra Hotell Rondablikk er det 3 ruter opp til Sukkertoppen.



Figur 13 Tursti til sukkertoppen

Furusjøen rundt, som består av et skirenn, et sykkelritt og et løp har utgangspunkt på Kvamsfjellet.

Turstier og skiløyper

I illustrasjonen under vises kartlagte sommerstier, skiløyper og friluftsruter innenfor kartverkets nasjonale database for tur og friluftsruter. Kartutsnittet viser at det er gode muligheter for friluftsliv og turer i nærliggende områder omkring Kvamsfjellet og videre inn i Rondane.



Figur 14 De røde linjene er markerte turstier, mens de blå linjene er skiløyper. Kilde: www.ut.no

Trafikkforhold

Planområdet har adkomst fra FV419 Rondablikkvegen. Gjennom planområdet går den kommunale delen av Rondablikkvegen. Det er flere avkjøringer fra Rondablikkvegen til hytteområder rundt planområdet. ÅDT på FV419 er 240, hvorav 10% er lengre kjøretøy.

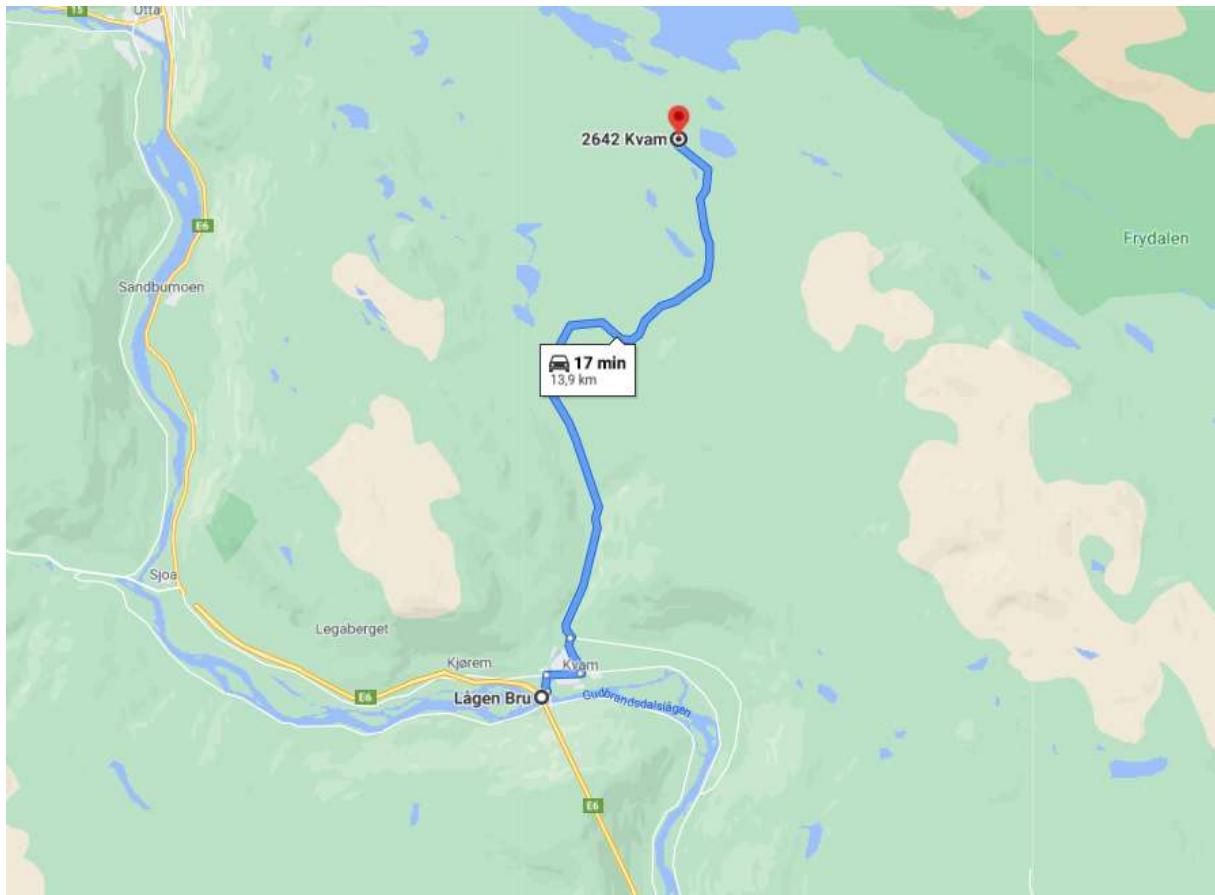
Fra E6 er det ca. 14 km opp til planområdet.



Figur 15 FV419 på vei til planområdet



Figur 16 SV1



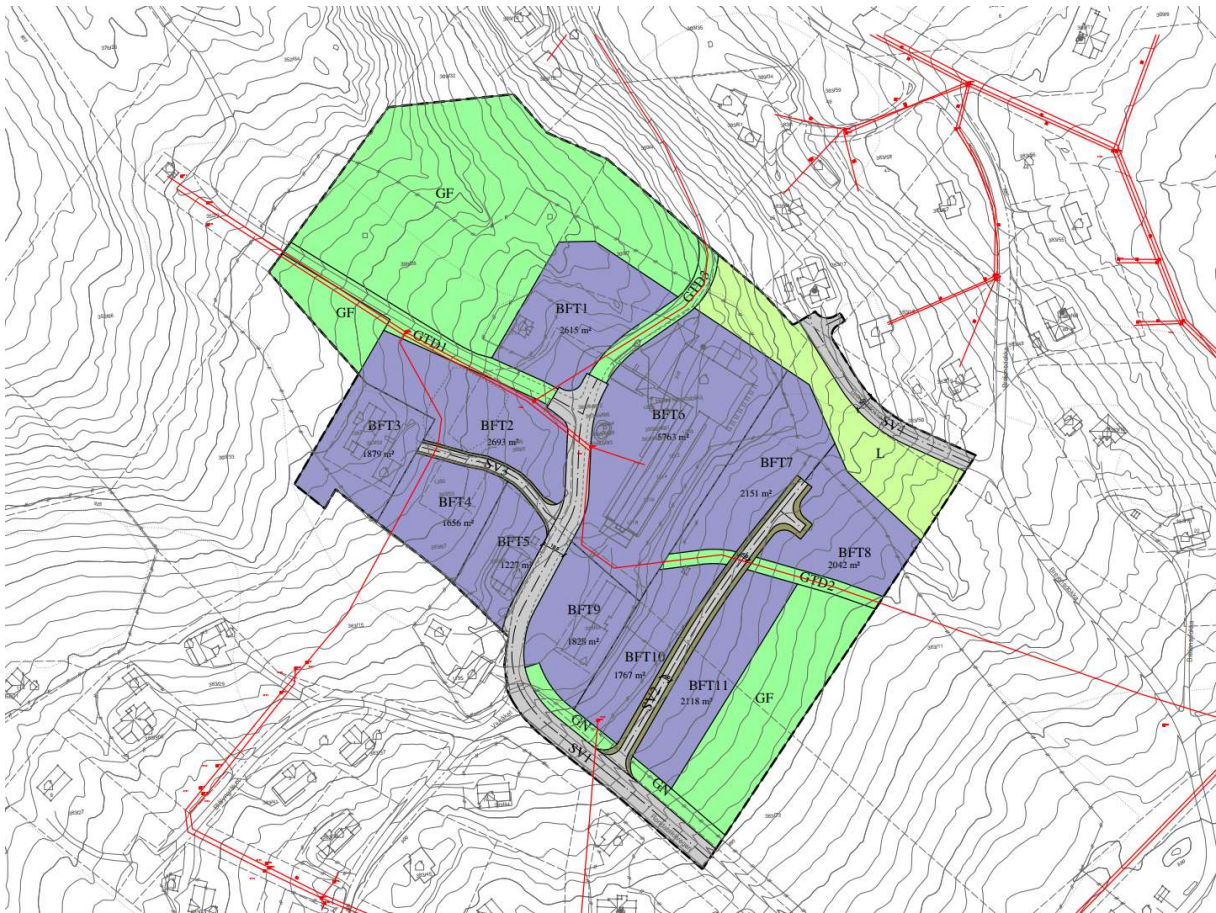
Figur 17 Kjøretid fra E6 (Google maps)

Energi

Det ligger strøm til planområdet. Strømkabler er lagt som jordanlegg. Vevig har konsesjon i området.

Vann og avløp

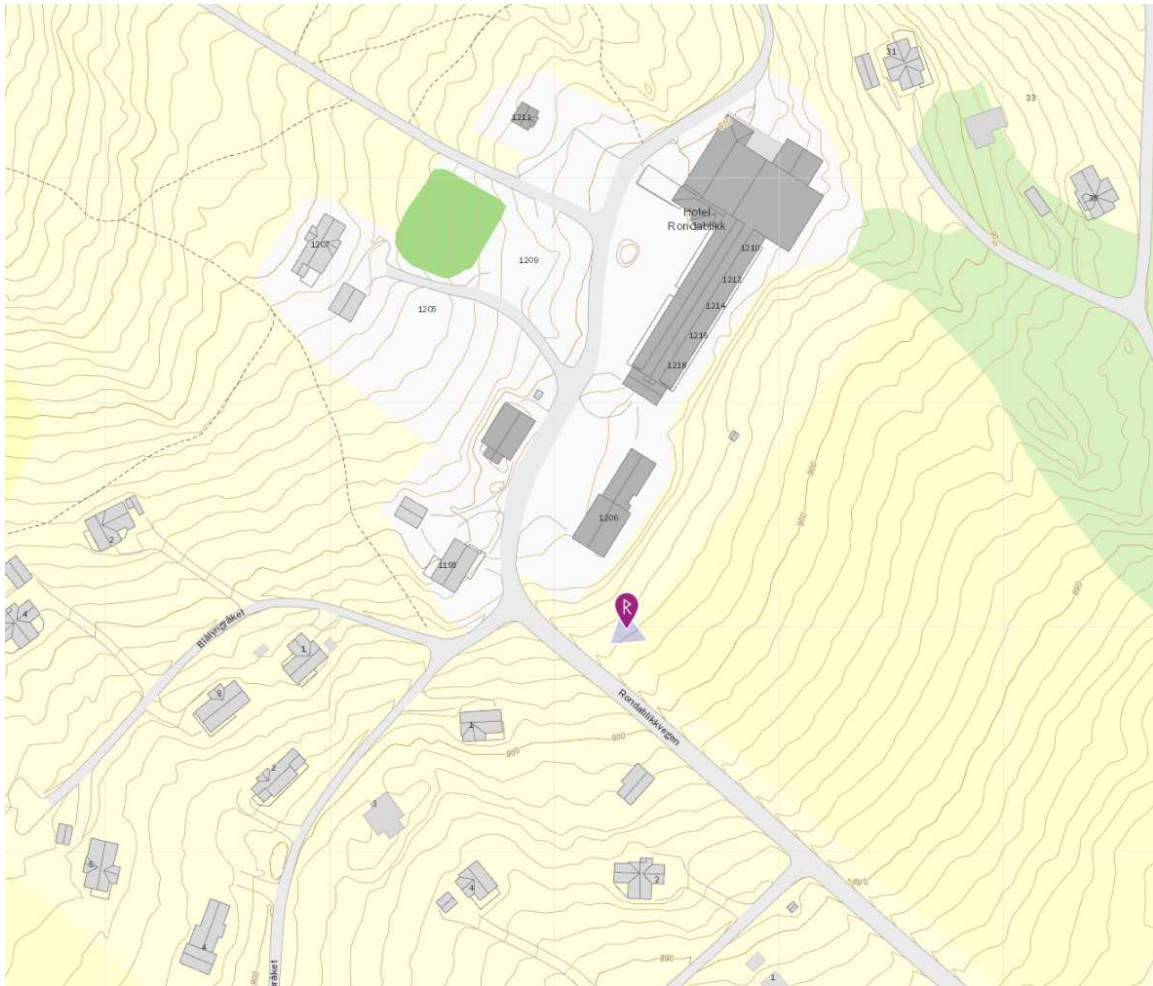
Eksisterende vann og avløpssystem går i dag gjennom planområdet. Nye bygg vil kobles på anlegget.



Figur 18 VA-ledninger er marker i rødt

Kulturminner

Det er ikke registrert kjente kulturminner innenfor planområdet. Kulturarvenheten i fylkeskommunen har bekreftet at Askeladden (database for kulturminner) har en registrering av et løsfunn som feilaktig er plassert innenfor planområdet, oppføringen skal ikke hensyntas i planen.



Figur 19 Registrert kulturminne

Renovasjon

Det er per i dag renovasjonsløsning for området nedenfor planområdet. I tillegg har hotellet eget anlegg.



Figur 20 Renovasjonsplass

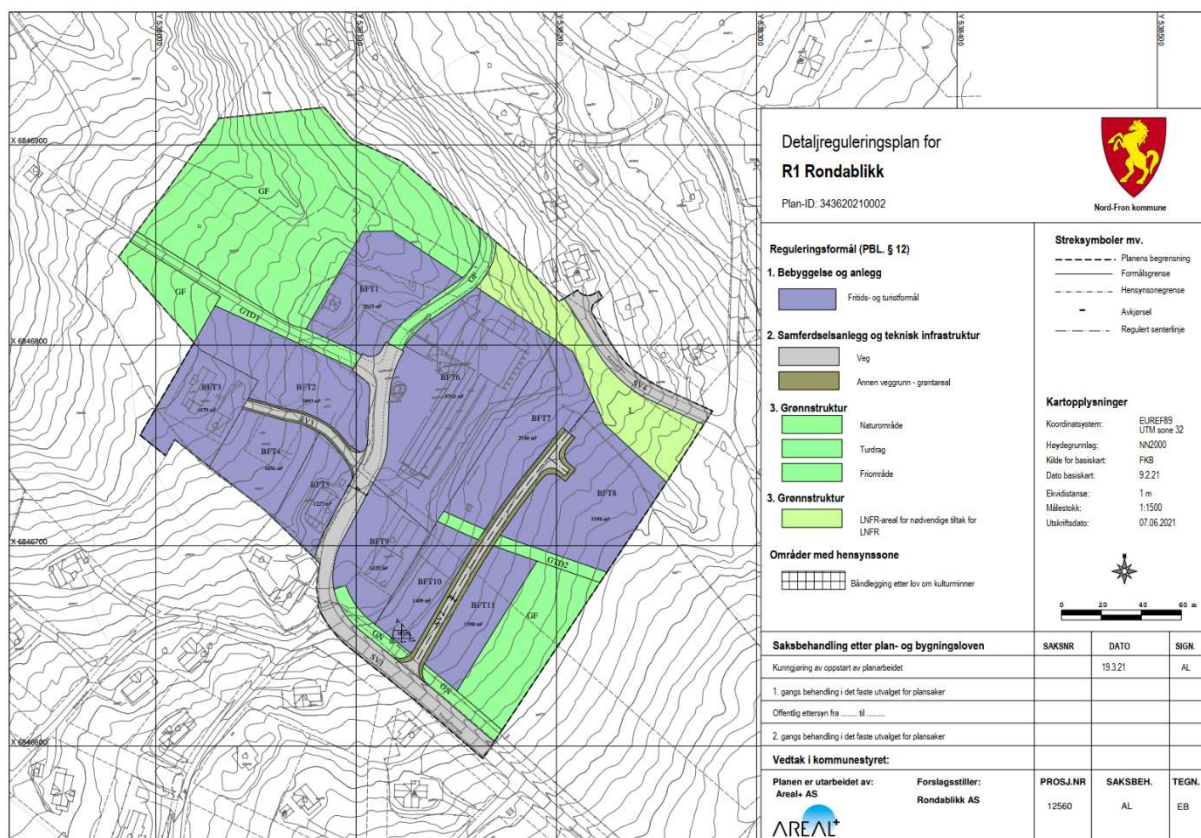
3. Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk

Planområdet størrelse er på 50 daa. Planen legger til rette for utleieenheter i form av hytter og leiligheter og sikrer løsninger for infrastruktur som beholder eller hever teknisk standard for de eksisterende hyttene.

På nedsiden av hotellet planlegges det for en alpinlandsby med høystandard utleiehytter, det vil si vei, vann, avløp og strøm til samtlige enheter.

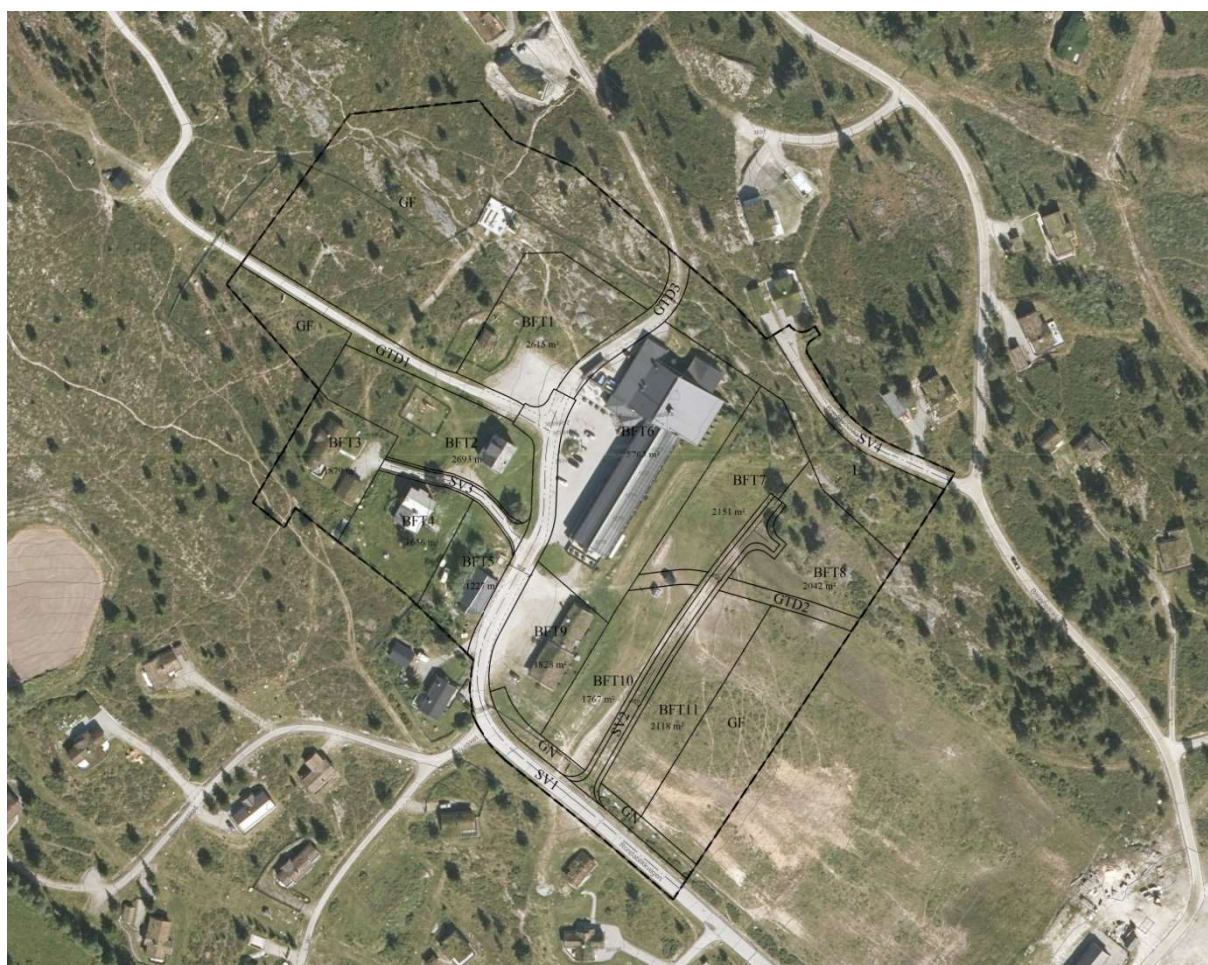
Det er lagt inn formålstjenlige areal for skiløyper, turdrag, friluftsområder og teknisk infrastruktur for å sikre allmennhetens interesser i planområdet. Veg og tomtestruktur har fått ei utforming som spiller på lag med landskapet og typologien til eksisterende bebyggelse i nærheten.



Figur 21 Plankart

Arealregnskap

AREALREGNSKAP			
Formålkode	Arealformål	Feltnavn	Areal i m2
1170	Fritids- og turistformål	BFT	25739
2010	Veg	SV	4277
2019	Annen veggrunn - grøntareal	SVG	755
3020	Naturområde - grønnstruktur	GN	679
3030	Turdrag	GTD2	2067
3040	Friområde	GF	14482
5100	LNFR areal	L	2786
TOTALT AREAL			50785



Figur 22 Ortofoto

Arealformål

Bebyggelse og anlegg (plb§12-5 nr.1)

Fritids og turistformål (BFT)

BFT 7, 8, 10 og 11 (fjellandsby)

Området planlegges utnyttet fjellandsby med små utleieenheter, en type fjellandsby. Samlet areal for de ulike feltene kan ikke overstige 25% BRA.

Det planlegges mindre enheter som skal leies ut. Illustrasjonen viser utleieenheter på ca. 40m², med tradisjonell arkitektur.

Estetikk og byggeskikk

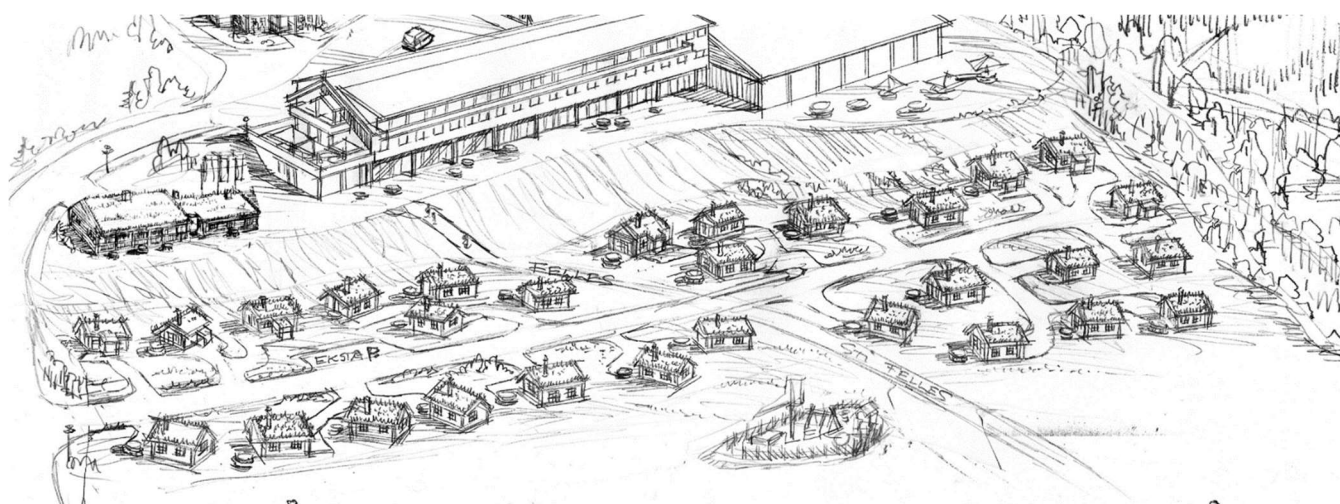
Det skal legges vekt på høy kvalitet ved utforming av bebyggelsen. Bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende bygningsmiljø, samtidig som det aksepteres moderne tilpasninger. Det tillates derfor hytter i moderne stil, men hyttene skal allikevel være tilpasset omgivelsene, terrenget og underordnes naturpreget i området. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet ved utforming av bebyggelsen. Bebyggelsen skal ha mørke, matte og naturlige farger. Utbyggingen skal også gjøre så skånsomt som mulig for å ta vare på naturlig vegetasjon.

Utbyggingen skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på tomtenes preg. Gesimshøyden skal ikke overstige 4,0 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bygg med torvtak tillates 0,3m høyere.

Takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader, og taktekkingsmaterialet skal være torv, tre, skifer eller annet ikke-reflekterende materiale.

Terrasse eller veranda skal maksimalt være 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Hvert glassfelt på vinduer skal være maksimalt 1,5 m².



Figur 23 Illustrasjon av tenkt utnyttelse

Adkomst

Det er lagt inn innkjøring til feltet fra Rondablikkvegen (SV1). Det var et ønske fra forslagstiller å benytte Breiendokka (SV4), men på grunn av nabomerkand er veiadkomsten lagt til Rondablikkvegen (SV1) Dette medfører at eksisterende skitrase får en ekstra veikryssing.

Eksisterende terreng skal ivaretas så mye som mulig.

BFT 3, 4 og 5 Branntomta

På BFT3-5 planlegges bebyggelse med utgangspunkt i den nedbrente hytten. Gesimshøyden skal ikke overstige 4,0 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

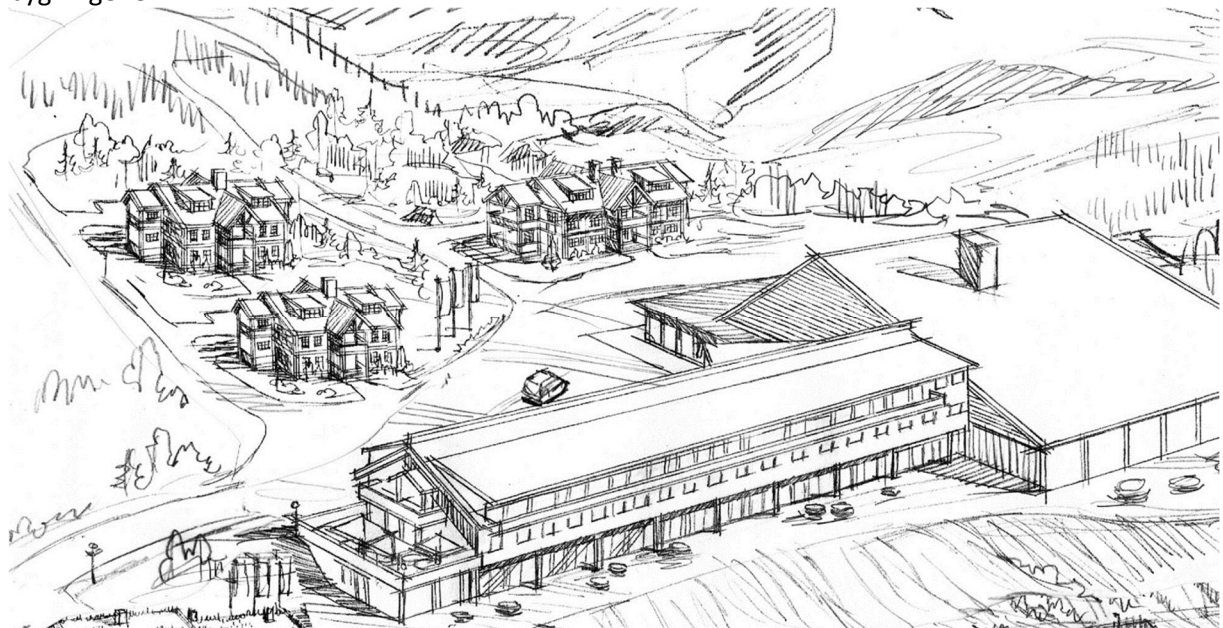
Maksimal tillat utnyttelse er 25% BRA

BFT 1-2 Leiligheter

På BFT1-2 planlegges det for leiligheter med tradisjonell utforming. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 meter og mønehøyden skal ikke overstige 8,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal tillat utnyttelse er 25% BRA

Bakenforliggende høyde, Varden, vil være medvirkende til at bygget ikke blir liggende eksponert, selv om den har en høyde på 8,0m. Foran byggene vil hotellet i stor grad ta opp silhuettvirkningen av bygningene.



Figur 24 Illustrasjon av mulige leilighetsbygg

BFT 6 og 9 Hotellet

BFT6 og 9 består av eksisterende hotell. Hotellet planlegges regulert som det er, leilighetshotell.

Energianlegg/Trafo (1510)

All energiforsyningen i planområdet skal skje via etablerte trafostasjoner. Alle elektriske kabler skal legges i bakken.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 nr.2)

Veg (2011)

Feltet får atkomst via internt vegsystem fra Rondablikkvegen. Alle hytter får interne atkomstveger. Vegen vil få grusdekke og er 4,0m bred.

Annan veggrunn-grøntareal (2018)

Annen veggrunn – teknisk anlegg er vegskråninger og –fyllinger som har varierende bredde som vist på plankartet. De skal planeres og tilsåes, slik at de har et estetisk fint utseende. Naturlige økosystem skal beskyttes, forbedres og/eller restaureres. Det skal tilrettelegges for å øke forekomst av lokal flora og fauna. Det skal tilrettelegges for en bærekraftig bruk av vann og overvannshåndtering. Beplantning skal ikke hindre friskt. Veggrunnen skal tilpasse vegen og sikre grøfter for overvann.

Grønnstruktur (plb§12-3 nr.3)

Turdrag (3030)

Turdrag er regulert for å ta vare på eksisterende stier/turdrag/råk. Areal rundt stiene skal skjøttes slik at det framstår som variert, stedegent og naturlig. Turdrag skal forvaltes og opprettholdes på en naturlig måte som fremmer det allmenne friluftslivet. Det er tillatt at VA-anlegg og turveger krysser turdragene.

I turdrag GTD kan det anlegges skiløyper som vist på plankartet, med bredde 6 meter. Det kan foretas nødvendig rydding / opparbeiding slik at løypene kan maskinprepareres og brukes som turveger om sommeren. Ved rydding skal det tas hensyn til vegetasjon og terrengformasjoner.

Landbruks, natur og friluftsområder, samt reindrift (pbl§12-5 nr.5)

Friluftsmål (5130)

Vegetasjonen i områder regulert til friluftsmål kan bare fjernes som ledd i enkel tilrettelegging av frilftsaktiviteter. Det kan opparbeides stier, løyper og arealer av enkel standard av frilftsaktiviteter. Området skal ha naturpreg med stedegen vegetasjon. Hogst av enkelttrær tillates. Det kan legges ned infrastruktur som kabler og rør og andre tekniske installasjoner innenfor formålet.

Virkninger av planforslaget

Overvannshåndtering

Skred AS har utarbeidet rapport om overvannshåndtering (21352 Nord Fron, Rondablikk overvannshåndtering). Sammendrag og anbefaling er gjengitt nedenfor. Rapporten er i sin helhet vedlagt planarbeidet.

Sammendrag:

I forbindelse med reguleringsplan for hytteområdet rundt Hotell Rondablikk, er Skred AS forespurt om å utføre en vurdering av overvannshåndtering for planområdet. Planområdet er ikke dekket av NVE sin aktsomhetssone for flom.

Det er gitt overordnede føringer og prinsipper for overvannshåndtering for planlagte utbyggingsområder. Det skal settes av tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer til overvannshåndtering gjennom åpne løsninger. Takvann skal ledes direkte ut i terreng og gis mulighet for infiltrasjon før det føres åpent videre mot flomveier. Tette flater skal reduseres i størst mulig grad for å sikre lokal infiltrasjon av mindre nedbør. Analyse av naturlige dreinsveier viser traseer til flomveier som anbefales opprettholdt i størst mulig grad. Det vil være hensiktsmessig å benytte skiløypa i øst som flomvei slik at vannet kan følge sitt naturlige dreneringsmønster og fordele seg utover i terrenget nedstrøms planområdet, slik det gjør i dagens situasjon.

Resipienten Årvillingen anses å ha god kapasitet, og en økt avrenning fra planområdet anses ikke å føre til økt flomfare i nedstrøms områder, så lenge man bevarer dagens avrenningsmønster og tilstreber å opprettholde den naturlige vannbalansen lokalt i planområdet.

Det bør settes av tilstrekkelig areal til flomveier i reguleringsplanen og de bør komme frem av utomhusplanen. Det er angitt nødvendig dimensjon på grøfter og stikkrenner for å tåle en fremtidig 200-årsflom

Anbefaling:

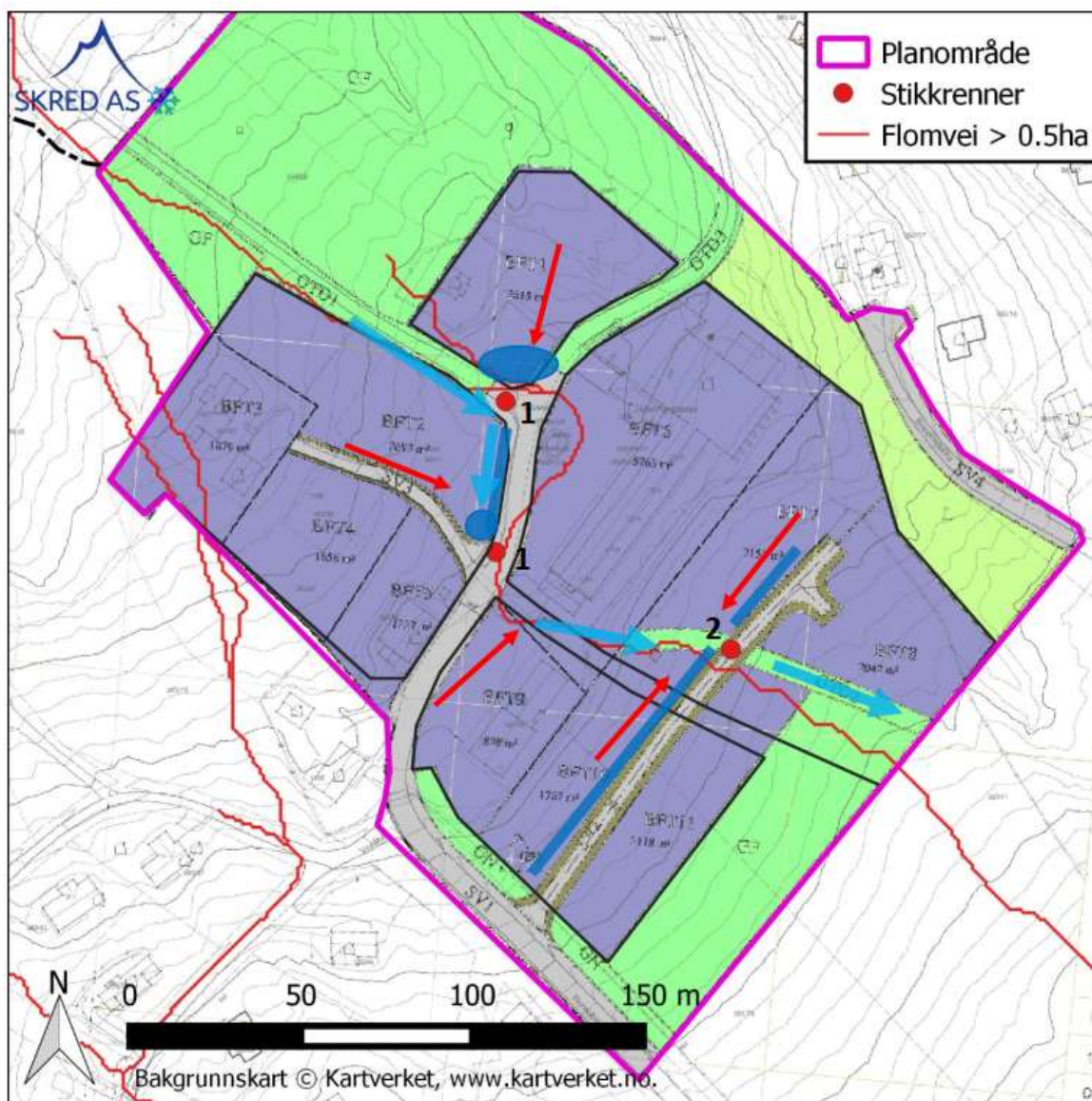
Det skal settes av tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer til overvannshåndtering gjennom åpne løsninger. Takvann skal ledes direkte ut i terreng og føres åpent videre mot flomveier.

Figur 10 viser naturlige drenslinjer og forslag til plassering av flomveier, mulige fordrøyningsområder og stikkrenner. Det vil være hensiktsmessig å benytte skiløypa i øst som flomvei slik at vannet kan følge sitt naturlige dreneringsmønster og fordele seg utover i terrenget nedstrøms planområdet, slik det gjør i dagens situasjon.

Mindre nedbørhendelser skal håndteres lokalt i planområdet ved at tette flater reduseres i størst mulig grad slik at mindre nedbør gis mulighet til infiltrasjon. Dagens avrenningsmønster opprettholdes i størst mulig grad. Bevaring av eksisterende jordsmonn, samt flere mindre utslipp av overvann diffust i terrenget, kan bidra til å opprettholde den naturlige vannbalansen i området.

Resipienten Årvillingen anses å ha god kapasitet, og en økt avrenning fra planområdet anses ikke å føre til økt flomfare i nedstrøms områder, så lenge man bevarer dagens avrenningsmønster og tilstreber å opprettholde den naturlige vannbalansen lokalt i planområdet. Dersom det er behov for å forsinke vannet ytterligere, og den økte vannføringen beregnet i Tabell 1 ikke aksepteres, kan man benytte veigrøfter og innløp foran stikkrenner til eventuell fordrøyning, markert i blått i Figur 10. Vi er ikke kjent med i hvilken grad flomveier og eksisterende situasjon oppstrøms blir ivare tatt for området som er under utvikling (grusplass) nedstrøms.

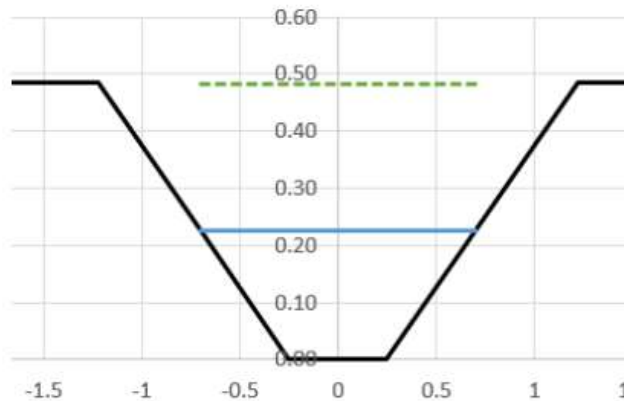
Ved større nedbørhendelser er det viktig å ha definerte flomveier som leder vannet trygt bort fra og forbi bebyggelsen. Som et utgangspunkt anbefales det å sikre en bredde på minst 3 - 5 meter til flomveien der det kan være behov for grøfter, som vist i Figur 10. Det bør settes av tilstrekkelig areal til flomveier i reguleringsplanen og de bør komme frem av utomhusplanen. Det er angitt nødvendig dimensjon på stikkrenner for å tåle en fremtidig 200-årsflom. Man bør i tillegg sikre at flomveien fra kryssingene ikke påvirker planlagte bygg, da stikkrenner er sårbare driftspunkter som kan gå tett.



Figur 25 Flomveier og stikkrenner

Anbefalte løsninger er fulgt opp i planarbeidet.

Strekning	Tilrenningsarea l [ha]	Helning [%]	Anbefalt dybde [m]	Hastighet [m/s]	Dimensjon stikkrenne [m]
1	3,4	1,6	0,35	1,0	0,6
2	4,4	11	0,50	2,2	0,8 / 0,6 + 0,5



Figur 26 Dimensjonering av stikkrenner og prinsippskisse grøfteutforming

Landskapsbilde og terrenginngrep.

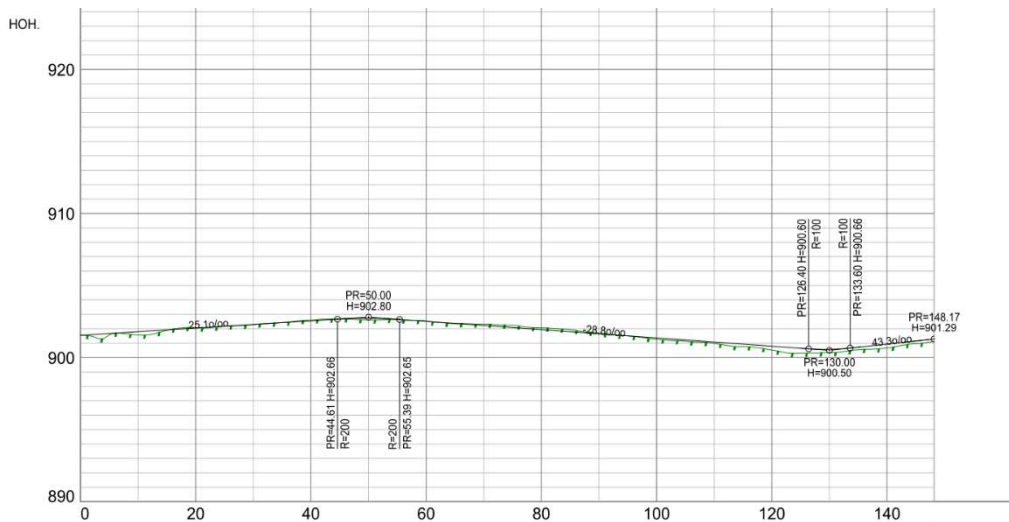
Landskap

Utbyggingsområdet har fått ei plassering, utforming og en tetthet som samspiller med den eksisterende bebyggelsen. Området har fått gjennomgående grøntstruktur som er forma med hensyn til flomveger, turveger og løyper. Helheten gjør at utbygginga ligger fint i landskapet.

Eksisterende bebyggelse i området vil beholde utsiktssektorer mellom den planlagte bebyggelsen slik at utbygginga vil ikke medføre særlige sikthindringer.

Vegføringer og skiløyper vil også rette seg etter den stedlige topografien, og oppleves som naturlig terrengtilpasset, som ivaretar landskaphensynet. Fjernvirkningen av planlagte tiltak vil bli at det er en utvidelse av eksisterende hyttefelt som ikke skiller seg ut fordi typologien i området blir på alle måter den samme.

Veifremføringen til utleiehyttene vil ligge fint i terrenget



Figur 27 Veien følger det naturlige terrenget

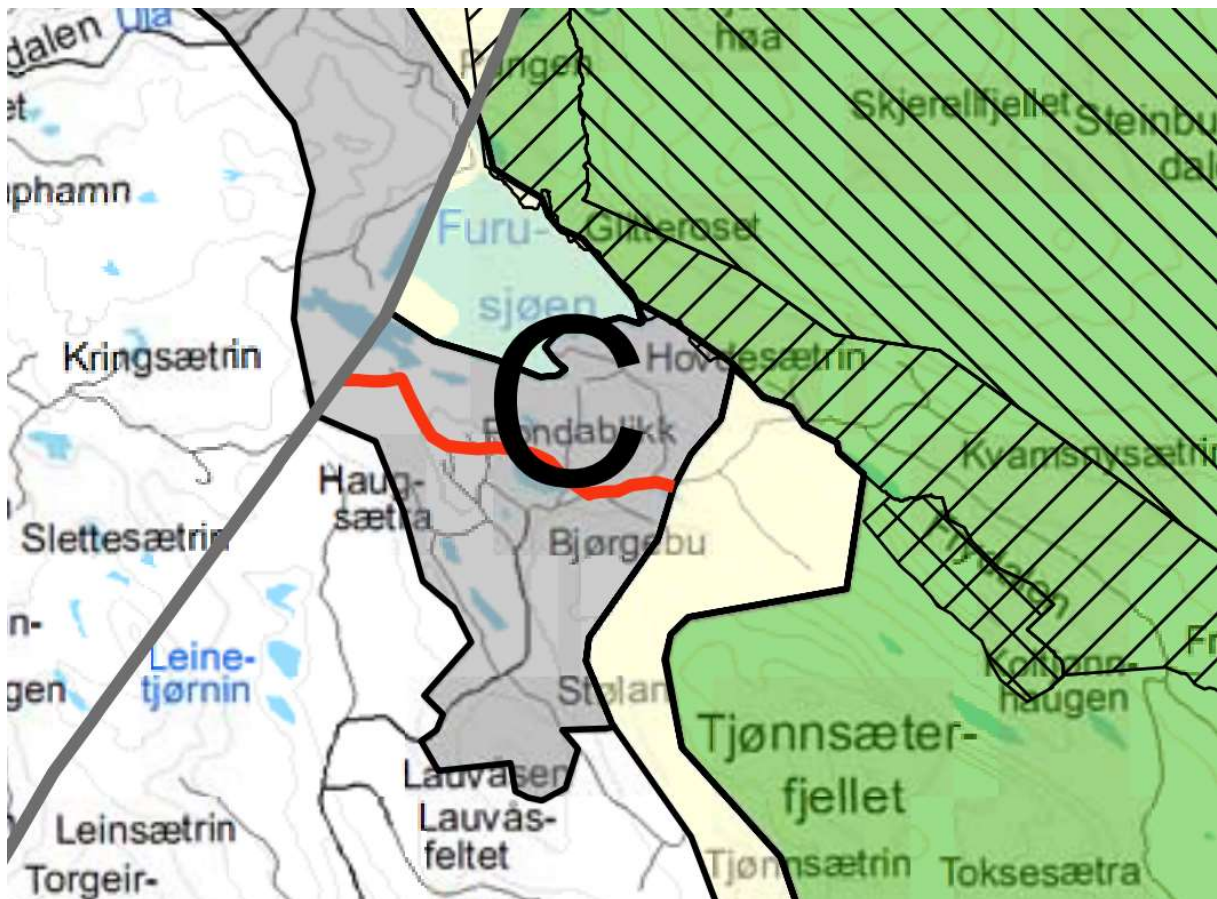
Naturmangfold/naturverdier - Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er ikke registrert rødlistearter eller arter med nasjonal forvaltningsinteresse i planområdet.

Området ligger i utviklingssonen 3C i Regional plan for Rondane – Sølkelletten.

Sone 3 - C

Denne sonen har stor samfunnsmessig betydning, samtidig som den er biologisk leveområde for villrein. Dette er i hovedsak områder med hytter og reiselivsbedrifter med behov for utvikling av infrastruktur. Randområde som brukes av villrein, men der utvikling kan skje innenfor visse rammer. Det blir lagt stor vekt på samfunnsmessig utvikling som tar hensyn til villreinen. Det er krav om avbøtende tiltak for å dempe ferdsel og aktiviteter inn i nasjonalt villreinområde.



Det er i den regionale planen for Rondane-Sølnkeltten gjort vurderinger og beskrevet handlingsrommet for utviklingssonen, gjengitt under:

Vurdering: Kvamsfjellet er et etablert område for reiseliv og hytter. I scenariearbeidet i kommunen kom det fram at næringslivet er opptatt av å tilrettelegge aktiviteter internt på Kvamsfjellet og ned mot bygda. Villreinen er viktig for området, og det er observert villrein inntil de områdene som kommunen ønsker å utvikle. Nærmest nasjonalt villreinområde er det ei buffersone fra grense mot Sel i nordvest til grense mot Sør-Fron i sør-øst. I Tjønnsæterfjellet er det registrert område for villreinbukk i et NINA-prosjekt som har pågått over 3 år. Retningslinjene for sone 2 er nesten like strenge som i sone 1, og det er valgt å bruke sone 2 for dette området, slik at grense for nasjonalt villreinområde er det samme som den er for leveområde for villrein i gjeldende fylkesdelplan. Planen viser forslag til utvikling i utenfor buffersone, i sone 3, med krav om avbøtende tiltak i form av kanalisering av ferdsl og annen aktivitet. Nærmere dalen er det by- og bygdesone uten særskilte retningslinjer.

Tiltak: Gi muligheter for utvikling i hytte- og reiselivsområdene inntil buffersone som ligger inntil nasjonalpark og nasjonalt villreinområde (Kvamsfjellet), mot at det blir igangsatt avbøtende tiltak og kanalisering av ferdsl og aktiviteter. Kommunen ønsker å tilrettelegge nye utviklingsområder (sone 3) nærmere bygda i revisjon av kommuneplanen. I Tjønnsæterfjellet bør skiaktivitetene avsluttes i april måned, slik at det ikke blir konflikt med villreinen som kommer til området på den tiden. Det er opparbeidet en sykkelsti rundt Furu-sjøen, og dette har ført til økt sykkelaktivitet i dette området, og kanskje mindre sykkelaktivitet lenger inne i fjellet? En viser ellers til prioriterte tiltak i handlingsplanen.

Konsekvenser: Kvamsfjellet er et viktig reiselivs- og hytteområde i kommunen, med flere bedrifter og arbeidsplasser. En utvikling på Kvamsfjellet vil bety en økning i besøkende og aktiviteter nær villreinområdet. Det er etablert aktivitetsområder som stier, løyper, mv. internt på Kvamsfjellet og ned mot bygda. Det viser seg fra undersøkelser at folk ledes dit det er godt tilrettelagt med løyper, stier og aktiviteter. Sykkelsti rundt Furusjøen er et annet godt eksempel på kanalisierende tiltak.

Det vurderes at det er innhentet eksisterende og tilgjengelig kunnskap i et slikt omfang som saken krever, iht. NML § 8.

Planforslaget vil medføre inngrep i områder med vegetasjon, men vil likevel ha begrensa konsekvens lokalt. Bestemmelser om maks BRA og terrenginngrep bidrar til å begrense påvirkninga på naturen.

Med bakgrunn i miljøendringen og menneskelig ferdsel både i utkant og igjennom området anses det derfor som usannsynlig at området er en viktig eller sjelden biotop for dyreliv og naturmangfold.

Det vurderes at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 med dette er ivaretatt.

Klima og miljø

Den planlagte utbyggingen vil medføre økt trafikk til området, samt økt bruk av fjellområdet. Det er viktig at man legger opp til en så klimanøytral utbygging som mulig.

Det er per i dag ikke offentlig transport fra Gudbrandsdalen til planområdet. I Gudbrandsdalen går det både buss og tog fra de sentrale østlandsområdene og Trøndelag. Da det mangler offentlige transportmuligheter opp på Kvamsfjellet er det påregnelig at biltransport blir den primære transportmetoden.

Hyttene blir oppvarmet med elektrisitet og ev. vedfyring. Hyttene bygges etter TEK17 standard, og de konkrete løsningene for redusert klimautslipp legges på byggesaksnivå.

Barn og unge – Nærmiljø

Området har gode tilbud til aktiviteter både sommer og vinter, med et bredt løypenett for skiløpere og gode snøforhold. Om sommeren er det gode forhold for sykkel og turgåere i et flott landskap. Det antas at planområdet vil få positive virkninger for folkehelsen.

I området er det i dag ikke spesifikt tilrettelagt for barn, utover skileikområdene på nedsiden av hotellet. Det er noe muligheter inne i hotellet, men utover det er det lite tilrettelagte arealer. Om vinteren vil aktiviteten til barn i all hovedsak være knyttet til de ulike skiløypene.

I planleggingsfasen er det blitt tatt hensyn til etablerte gjennomgående skiløyper. Det er videre satt av noe areal til friområder som kan utnyttes til lekearealer.

Landbruk og beitebruk

Den nedre delen av planområdet består av et område som er betegnet som dyrkbar jord, med verdi 2, middels verdi. Arealet brukes i dag som innmarksbeite,

Arrondering av arealet og omkringliggende bebyggelse, høyde over havet og bonitet innebærer at det er lite sannsynlig at området er egna for noe slags oppdyrking.

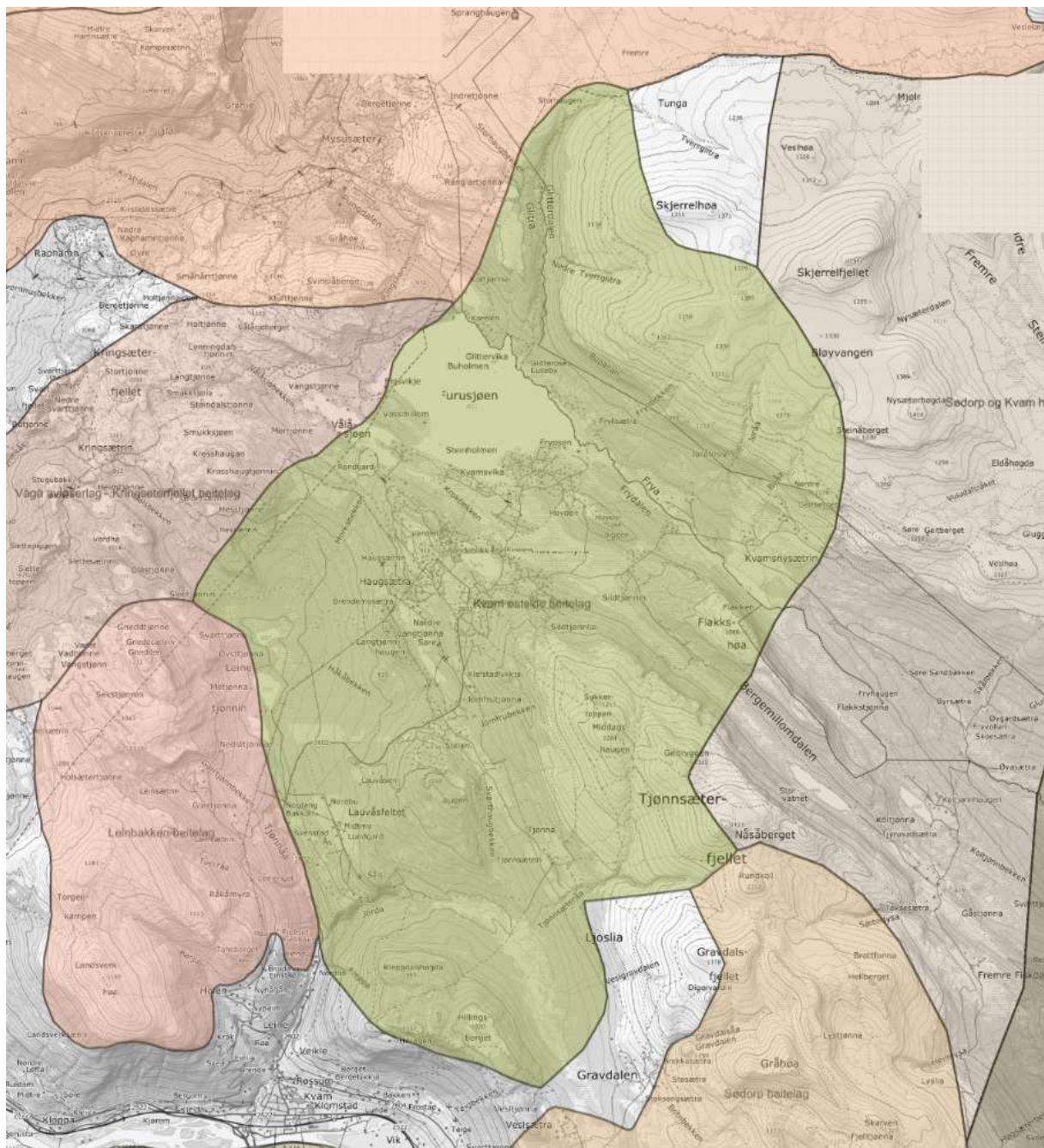
Planområdet ligger i Kvam Østside Beitelag. I 2020 ble det sluppet 3099 sau og lam, samt 255 storfe og 36 geiter. Det gir ca. 33 sau per km²

Hva som betegnes som optimal dyretetthet på utmarksbeite er vanskelig å fastsette, men Aksel Tveitnes (Tveitnes 1949) har laget en tabell som viser akseptabelt antall dyr pr km² på forskjellige beitekvaliteter:

Fôropptak per dag	Beitekvalitet	Dyr pr. km²	Dekar pr. dyr
1 fôrenhet (sau)	Mindre godt beite	33-54	30-19
	Godt beite	55-76	18-13
	Svært godt beite	77-108	13-9
5 fôrenhet (storfe)	Mindre godt beite	7-11	150-95
	Godt beite	11-15	90-65
	Svært godt beite	15-22	65-45

Tabell: Beitekapasitet for dyr på utmarksbeite. Tabellen er bearbeidet etter Tveitnes (1949).

Med et beitetrykk på ca. 33 sau på km², ligger området godt innenfor disse rammene, uavhengig av beitekvaliteten



Figur 28 Kvam Østside beitelag er markert grønt



Figur 29 Dyrkbar mark



Figur 30 Beitekvalitet. Planområdet består av uproduktive arealer, mindre godt beite og beitevollar.

4. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Den fullstendige risiko- og sårbarhetsanalysen ligger vedlagt planbeskrivelsen. Under følger en oppsummering av alle foreslåtte avbøtende tiltak for å sikre lav risiko.

Samla vurdering

Risiko og sårbarhet i planområdet er hovedsakelig knytta til overvann. ROS-analysen gjengir vurderinger og tiltak fra flomfarevurderinga som er lagt inn i planforslaget for å kunne ta vare på sikkerheten i og rundt planområdet i henhold til TEK 17. Med de premisa som er lagt inn i kart og bestemmelser vil ikke tiltaka i planen føre til endra risiko. Situasjonen nedstrøms blir som før.

Oppsummering av avbøtende tiltak

Risikoreduserende tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy /info til kommunen
Tilgang for nødetater	
Regulere inn snuhammer i vegsystemet for å øke mobiliteten.	Regulere inn snuhammere.
Overvann og avrenning til bekker	
Oppfølging i samsvar med anbefalingene i overvannsvurderinga vil sørge for at overvann ikke fører til særlig risiko innafor eller nedstrøms planområdet.	1. Kilde Det er lagt inn planbestemmelse om at 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.
Vurderinga gir anbefalinger til hvordan overvann kan håndteres på en tilfredsstillende måte i reguleringsplanen	2. Forsinkelse Dagens feltgrenser og drensveier opprettholdes for å sørge for naturlig fordeling av vann til og fra de ulike delfeltene. Dette er sikra gjennom sikringssoner for flomveger gjennom planområdet og stikkrenner under den nye vegen slik at vannet renner i samme retning etter utbygging.
Vurderinga gir anbefalinger til hvordan overvann kan håndteres på en tilfredsstillende måte i reguleringsplanen	Det vises ellers til overvannsrapporten

5. Innspill

Innspill varsel om oppstart av planarbeid

Varsel om oppstart av planarbeid ble gjort med brev til naboer og til private og offentlige instanser den 19.03.2020, med frist for tilbakemelding 30.04.2021. Varslet ble også annonsert i avisa GD og på Areal+ sin nettside www.arealpluss.no.

Sammendrag av innspill med kommentarer

Sammendrag av merknadene følger under, sammen med våre kommentarer. Innspillene er vedlagt i sin helhet til planbeskrivelsen. Det er kommet 3 fra offentlige instanser og 6 fra private parter.

<u>Statsforvalteren i Innlandet:</u>	<u>Vår kommentar</u>
<i>Generelt</i> Statsforvalteren er positiv til at de får referat fra oppstartsmøte med i oppstartsvarselet.	Tas til etterretning.
<i>Overordna klimatiltak, reduksjon av klimagassutslipp, effektivisere og legge om bruken av energi</i> Det er et mål at planlegginga nasjonalt og lokalt skal legge til rette for reduserte utslipp av klimagasser. Dette gjelder lokalisering av utbyggingsområder, men også energibruk og energiomlegging er viktige hensyn i arealplanlegginga.	Det er gjort noen vurderinger i planbeskrivelsen om energiforsyning. Alternative energiløsninger vil vanskelig la seg gjennomføre på dette utbyggingsområdet. Det er gjort arbeid med overvannshåndtering som sikrer flomveier.
<i>Barn og unge</i> Ved en slik regulering er det viktig at det vurderes løsninger ut fra barns og unges livsmiljø og utfoldelsesmuligheter	Akebakke/skiløype er videreført. Barn og unges bruk av slike områder er i sto grad knyttet til LNF områder, skiløyper og stier. Dette er ivarettatt gjennom planarbeidet.
<i>Samfunnssikkerhet og beredskap</i> Statsforvalteren viser til rundskriv H-5/18 – samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling og forventer at denne blir lagt til grunn. Det vises videre til veileder fra DSB – Samfunnssikkerhet ti kommunens arealplanlegging og Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.	Tas til etterretning. Veiledere som det henvises til er lagt til grunn i planarbeidet.

<u>Innlandet Fylkeskommune:</u>	<u>Vår kommentar</u>
<i>Generelt</i>	Ivarettatt i plan

Fylkeskommunen viser til sine ansvarsområder, samt nasjonale og regionale retningslinjer	
<i>Medvirkning</i> Fylkeskommunen forventer at planbeskrivelsen gjør rede for medvirkningsopplegget og hvordan man har lagt til rette for medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging for å kunne delta.	Det er lagt til grunn ordinær planprosess med ordinære medvirkningsmuligheter gjennom hele planprosessen.
<i>Universell utforming</i> Fylkeskommunen viser til ulike veiledere om universell utforming	Ivaretas av TEK. Alle bygg får kjøreadkomst.
<i>Trafikksikkerhet barn og unge</i> Det forventes at det utarbeides trafikksikre områder internt på planområdet og at dette innarbeides i bestemmelsene.	Erfaringsmessig knyttes barn og unges bruk av slike områder er i sto grad knyttet til LNF områder, skiløyper og stier. Dette er ivaretatt gjennom planarbeidet. skiløypen var forsøkt lagt utenom vei, men på grunn av protester fra hyttenaboer er det kun en innkjøring.
<i>Forholdet til regional plan for Rondane og Sørnkletten/ villreinhensyn</i> Det vises til regionale planen og innholdet i den.	Tas til etterretning.
<i>Kulturminner</i> Det er ikke kjent kulturminner i planområdet. Askeladden har en registrering av et løsfunn som feilaktig er plassert innenfor planområdet, oppføringen skal ikke hensyntas i planen. Kulturarv vurderer at potensialet for funn av automatisk fredete kulturminner er så lavt i området at det ikke er nødvendig med kulturminneregistrering i forbindelse med planarbeidet.	Tas til etterretning
<i>Samferdselsfaglig forhold</i> Fylkeskommunen forventer at det gjennomføres tilstrekkelig vurderinger mot samferdselsfaglige forhold	Tas til etterretning
<i>Hensyn til miljø og landskap</i> Det vise til T1450 for råd om hvilke grep som kan gjennomføres	Ivaretatt.
<i>Vann/overvannshåndtering</i> Det forventes at flomveier/dreneringsveier kartlegges og at flom/overvannshåndtering tas inn i det videre planarbeidet	Ivaretatt gjennom fagkyndig rapport

<u>Statens Vegvesen:</u>	<u>Vår kommentar:</u>
SVV viser til sin rolle. Videre vises det til viktigheten av å avsette nok areal parkering, skiløyper, gang og sykkelsti o.l	Tas til etterretning

<u>Ruland Eiendom:</u>	<u>Vår kommentar:</u>
Rudland eiendom ønsker ikke økt konkurranse og er derfor i mot planene.	Tas til etterretning
Det vises videre til gjeldene reguleringsplan og utordringer med å omregulere denne. Videre ønsker Rudland like rettigheter for å starte opp reguleringsplanarbeid. Det vises også til mangel på tomter på Kvamsfjellet	Tas til etterretning. Planen er en omregulering av gjeldene reguleringsplan. Arbeidet er tilpasset de overordnende føringene, samt en tilpasning av bestemmelser som nødvendigvis må gjøres i en ny plan.

<u>Velforeningen Rondablikk Panorama og Veilaget Breiendokka</u>	<u>Vår kommentar:</u>
Belyser utfordringer med at Breiendokka er lagt inn i planen.	Tanken med å innlemme nevnte vei var få to adkomster til fjellandsbyen, og der med ikke måtte krysse skiløypen. Hensynet til naboer har veid tyngst, og denne løsningen er ikke tatt med videre.
Det vises videre til at man ikke ønsker leilighetsbygg og at byggehøyder må bygrensen, samt hvordan solforholdene blir påvirket.	Estetikk er et tema som i stor grad er subjektiv. Det er allikevel satt krav i planen om at nye bygg skal tilpasses omgivelsene og eksisterende arkitektur. Av illustrasjonene ser man at det er valgt tradisjonell utforming.
Velforeningen stiller spørsmålsteget til om det kan godkjennes nye utbyggingsområder.	Området ligger inne som utviklingsområde i den regionale planen. Det er ikke nye byggeområder som reguleres, men en presisering og oppdatering av eksisterende byggeområder avsatt i gjeldene plangrunnlag.
Velforeningen ønsker at tursti/skiløype ivaretas.	Ivaretatt

<u>Frode Moss:</u>	<u>Vår kommentar:</u>
Det ønskes en befaring av LNF/Friområder	Kun byggeområder i gjeldende planverk er berørt. LNF områder søkes ikke bebygget.
Videre vises det til formålsparagrafen om estetikk i PBL, og ulike ønsker til hvordan hytteutformingen skal utføres.	Estetikk er et tema som i stor grad er subjektiv. Det er allikevel satt krav i planen om at nye bygg skal tilpasses omgivelsene og eksisterende arkitektur. Av illustrasjonene ser man at det er valgt tradisjonell utforming.
Det vises til utfordringer med Breiendokka 31-35	Tanken med å innlemme nevnte vei var få to adkomster til fjellandsbyen, og dermed ikke måtte krysse skiløypen. På grunn av naboprotester er denne løsningen ikke tatt med videre.

<u>Nina Bjørnstad</u>	<u>Vår kommentar:</u>
Tilslutter Forde Moss sin merknad	Tas til etterretning.

<u>Tor-Inge Kristiansen og Grete Nordbø</u>	<u>Vår kommentar:</u>
Det uttrykkes bekymring for at Kvamsfjellet blir som Sjusjøen, Hemsedal eller Trysil. Og er	Området hvor det planlegges leilighetsbygg er tidligere avsatt til bebyggelse. Det vil fortsatt

bekymret for høyden på leilighetsbygg og dens plassering.	være store grønne områder opp mot Per Gynt scenen, som ikke blir berørt av planen.
Utbygger pålegges å bringe utbyggingsområdet tilbake til sin naturlige fauna. Forbud mot bygging på myrområder. Redusert lysforurensning bør tas hensyn til ved både utbygging og i eksisterende bygg.	Tas til etterretning. Myrarealer blir ikke berørt.

<u>Geir Eide</u>	<u>Vår kommentar:</u>
Er bekymret for økonomien og om ønske om utvikling kun er for å skvise ut de siste kronene.	Tas til etterretning.
Videre er det på generell motstand mot all utvikling og tett utbygging på fjellet.	Det vil alltid være interessen motsetninger i utbyggingssaker. Kommune har gjennom sitt planverk åpnet for utbygging på det aktuelle området. Dette ønsker nå rettighetshaver å utvikle.
Det vises videre til bestemmelse « <i>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%).</i> »	Det gjennomføres en reguleringsendring, og denne bestemmelsen er ikke videreført. Tolkningen vår er at det er ment som utleieenheter og ikke eneboliger.
Videre knyttes det bekymring til Villreinen, og det stilles spørsmål til hvilke begrensninger som gjelder.	Området ligger inne som utviklingsområde i den regionale planen. Det er ikke nye byggeområder som reguleres, men en presisering og oppdatering av eksisterende byggeområder avsatt i gjeldene plangrunnlag.