



## Detaljregulering del av SF7 Strandavatnet - ny politisk behandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

### Rådmannens innstilling

Utvalg for plan og utvikling vedtar å legge det nedskalerte forslaget til detaljregulering for del av SF7 Strandavatnet ut til begrenset høring til NVE, med sikte på å avklare og løse innsigelsen. Høringen gjennomføres med grunnlag i plankart datert 14.04.26 og planbeskrivelse datert 14.04.26, samt med følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

- Pkt. 4.4 gis tillegg: *'Bebyggelsen skal plasseres slik at den legges inn i terrenget mot bakkant av tomta. Det tillates ikke takutstikk, vinduer og dører vendt mot skredet.'*
- Pkt. 8.1 gis tillegg: *'Innenfor H310\_1 er det ikke tillatt med bygg i sikkerhetsklasse S2 eller S3 (eller første ledd tiltak) jf. TEK17 § 7-3. Innenfor H310\_2 ikke er tillatt med bygg i sikkerhetsklasse S3 (eller første ledd tiltak) jf. TEK17 § 7-3.'*

### Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling.

### Vedlegg

- 1 Fullstendig saksprotokoll, Sak 96-24 (05.12.24)
- 2 Planfremmers forslag til plankart datert 14.04.26
- 3 Planfremmers forslag til reguleringsbestemmelser datert 15.04.26
- 4 Planbeskrivelse datert 14.04.26
- 5 NVE opprettholder innsigelse, brev datert 27.10.25
- 6 Planfremmers redegjørelse datert 19.09.25
- 7 Planfremmers forslag til plankart datert 01.09.25
- 8 Planfremmers forslag til reguleringsbestemmelser datert 01.09.25
- 9 Statsforvalteren trekker innsigelse, brev datert 15.08.25
- 10 Reguleringsbestemmelser datert 27.06.24
- 11 Planfremmers redegjørelse datert 06.06.25
- 12 Plankart datert 03.06.24
- 13 Planbeskrivelse datert 15.10.22
- 14 Skred sikringstiltak notat datert 24.08.22

## Saksopplysninger

Det vises til tidligere politisk avklaring i utvalgsmøte 05.12.24, jf. saksprotokoll i sak 96/24, knyttet til innsigelser fra NVE og Statsforvalteren vedrørende utvidelsen av Storestølen hotell. Planforslaget fremmes av både Storestølen hotell og Per Erik Johansen som står bak etablering av nye hyttetomter i vest. UPU vedtok at administrasjonen skulle gå i dialog med NVE med sikte på å løse innsigelsen slik planfremmers forslag legger til grunn, og etter dialog fremmes saken til 2. gangs behandling. UPU ble orientert om saken i møtene 13.02.25 og 03.04.25, med opplysning om at planfremmer ville oversende ytterligere informasjon i forkant av dialogen.

I møte 15.05.25 ble UPU orientert om at planfremmer ønsket å redusere omfanget av utbyggingen ved hotellet, basert på e-post fra planfremmers plankonsulent mottatt dagen før. I møtet ble det drøftet en mulig løsning der planen kunne sendes på begrenset høring til både NVE og Statsforvalteren, ettersom en reduksjon i omfang kunne bidra til å løse innsigelsene. Medlemmene i UPU ga administrasjonen klarsignal til dette. I protokollen fremgår imidlertid kun merknaden: «Storestølen – planfremmer ønsker å foreslå noen endringer.»

Etter orienteringen i UPU mottok administrasjonen planfremmers redegjørelse datert 06.06.25 (vedlagt), med forslag om redusert utbyggingsomfang ved hotellet. Redegjørelsen ble oversendt Statsforvalteren og NVE 13.06.25. Statsforvalteren trakk sin innsigelse, jf. brev datert 15.08.25. I brevet står det følgende: «Vi mener det er positivt at planforslaget er nedskalert i omfang. Sammen med ny kunnskap har vi ut fra en samlet vurdering kommet frem til at vi ikke lenger har innsigelse til planforslaget slik forslaget nå er utformet.» NVE presiserte imidlertid i epost datert 25.06.25 at de måtte få forelagt oppdatert plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og fagrapporter for å kunne vurdere planen i sammenheng.

Ved inngangen til 2026 overtok en ny konsulent hos Asplan Viak ansvaret for prosjektet. Planavdelingen gjennomførte et dialogmøte med både planfremmer (Storestølen) og Asplan Viak den 04.03.26. I møtet ble det drøftet en løsning med sikte på å endelig løse NVEs innsigelse. Revidert plankart og bestemmelser datert 14.–15.04.26 ble mottatt 24.04.26. Kort tid etter (27.04.26) ba planfremmer om at det reviderte planforslaget ble stanset, og at det opprinnelige planforslaget i stedet skulle oversendes utvalget for en ny drøfting av hvordan innsigelsene kunne løses med utgangspunkt i fagrapporten fra Skred AS. Storestølen har derfor endret sitt eget forslag to ganger siden 1.gangs behandling i 2024:

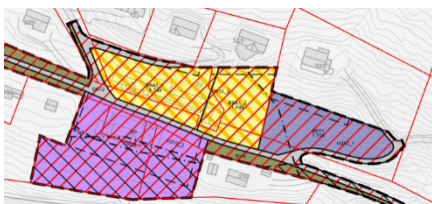


Fig 1. Utklipp plankart 2024

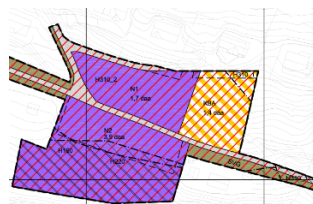


Fig 2. Utklipp plankart 2025

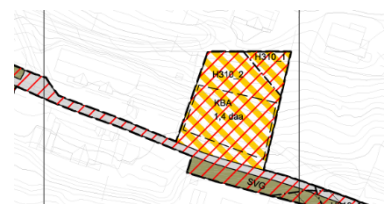


Fig 3. Utklipp plankart 2026

Det er på denne bakgrunn behov for politisk behandling av hvilket planforslag som skal tas videre i prosessen.

## Forhold til overordnet plan

Planområdet er avsatt til LNF spredt fritidsbebyggelse 'SF7' i kommuneplanens areadel (2014-2025). Det er innenfor SF7 åpnet opp for oppføring av inntil 10 tomter, etter reguleringsplan. Utvidet hotell / turistleiligheter ble ikke tolket som nye fritidsboliger i vurdering av planforslaget i sak 58/22 (1.gangs behandling). I forslag til ny kommuneplan er områder for spredt fritidsbebyggelse videreført, jf. KPU vedtak den 08.04.26 (sak 8/26), og eksisterende bebyggelse vil da beholde sin nåværende kommuneplanstatus.

## Miljøkonsekvenser

Jf. lov om forvaltning av naturens mangfold må planleggingen skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. Bl.a., når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Rådmannen vil gjøre en ny vurdering av miljøkonsekvenser ved 2. gangs behandling.

## Økonomiske konsekvenser

Som rådmannen påpekt i sak 96/24 den 05.12.24 kan en 'tilsynsbasert' løsning medføre noen konsekvenser. Ressurser til tilsyn og veiledning vil måtte dekkes av kommunen.

## Vurdering

### Skred sikkerhet

I Byggteknisk forskrift (TEK17) står det at sikkerhetsklasse S2 kan være byggverk der det normalt oppholder seg maksimum 25 personer, mens S3 etter TEK17 gjelder byggverk der konsekvensene ved skred er svært store, typisk bygg med mange personer. Det finnes to hensynssoner for snøskred i planområdet: skred med årlig sannsynlighet 1:1000 år (H310\_1), og med årlig sannsynlighet 1:5000 år (H310\_2). Hovedsesongen for snøskred er omtrent desember til mai, men tidlige snøfall kombinert med vind kan gi skredfare allerede på høsten.

Rådmannen viser til utklipp fra fagrapport fra Skred AS (2022) under. Når det gjelder figur 1, ligger 'Salen' og 'Låven' innenfor 1:5000 år, mens 'Tunet' ligger innenfor 1:1000 år. Når det gjelder 'Salen', beskriver Skred AS at: «dagens bruk er frokost-/matsal samt kjøkken, og faller inn under sikkerhetsklasse S3».

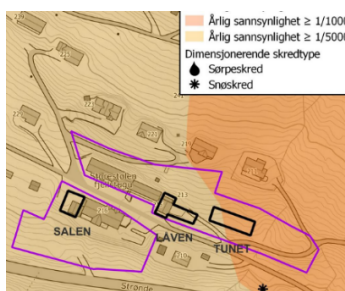


Fig. 1 Planlagte tiltak

### Dialog med NVE i 2025, og planfremmers forslag datert april 2026

Utvalget vedtok at administrasjonen skulle gå i dialog med NVE med sikte på å løse innsigelsen innenfor rammene av planfremmers forslag. NVE har imidlertid opprettholdt sin innsigelse i brev datert 27.10.25, med begrunnelse i at planen ikke ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot skred. NVE påpeker bl.a. at: «Bestemmelsene knyttet til hensynssonene må skrives om slik at det innenfor hensynssone H310\_1 ikke er tillatt med bygg i sikkerhetsklasse S2 eller S3 (eller første leddtiltak) jf. TEK17 § 7-3. Og at det innenfor hensynssone H310\_2 ikke er tillatt med bygg i sikkerhetsklasse S3 (eller første leddtiltak) jf. TEK17 § 7-3.»

NVE understreker at dersom planen åpner for byggverk i skredutsatte områder uten at tilstrekkelig sikkerhet er dokumentert, må planen selv redegjøre tydelig for hvordan sikkerheten skal ivaretas. Rådmannen vurderer på denne bakgrunn at planforslaget datert april 2026 ikke i tilstrekkelig grad sikrer hvordan hensynet til skredfare skal ivaretas, og at planen i for stor grad overlater avklaringer til senere byggesaksbehandling. Etter rådmannens vurdering bør nødvendige avklaringer og krav fastsettes på reguleringsplannivå, i tråd med NVEs føringer, og faglig anbefaling fra Skred AS.

### Rådmannens anbefalte endringer

Rådmannen frarår en begrenset høring av planfremmers forslag til bestemmelser datert 15.04.26, og anbefaler endringer med følgende begrunnelse:

- Ny bebyggelse må motstå laster fra snøskred, og planbeskrivelsen datert april 2026 nevner nå at nytt bygg i felt KBA er 'lagt inn i terrenget i bakkant.' Skred AS rapport anbefaler også at takutstikk, vinduer og dører vendt mot skredet bør unngås.
- Tilhørende bestemmelsen til skredhensynssonen bør være i tråd med NVE brev 27.10.25, for å sikre en mest mulig forutsigbar fremdrift mot vedtak av planen.

Etter pbl. § 4-3 skal risiko og sårbarhet være tilstrekkelig utredet på plannivå, og avbøtende tiltak innarbeides slik at planen gir et forsvarlig beslutningsgrunnlag. NVEs brev datert 27.10.25 viser at dette ikke er oppfylt, særlig fordi planen åpner for senere dokumentasjon i byggesak uten avklart sikkerhetsnivå og gjennomførbare tiltak. Presisering av bestemmelser for hensynssonene er derfor en nødvendig rettslig tydeliggjøring. Videre gir konkrete krav til utforming av bebyggelse (terrengtilpasning og eksponerte fasader) en klar kobling mellom planbeskrivelse og bestemmelser. Samlet styrker dette etterprøvbarehet, forutsigbarhet og gjennomførbarehet, reduserer innsigelsesrisiko og sikrer at premissene fastsettes på reguleringsnivå i tråd med lov og NVE-praksis.

### Rådmannens vurdering av restaurant byggets sikkerhetsklasse

Det vises videre til planfremmers redegjørelse datert 06.06.25, som ble oversendt NVE 13.06.25. Administrasjonen ba i forkant om samsvarende planmateriale før oversendelsen, men mottok ikke oppdatert planbeskrivelse slik NVE etterspurte. Planbeskrivelsen datert 15.10.22, som ble lagt ut til offentlig ettersyn, angir at «siden overtakelsen i 2016 har målsetting vært å utvikle bedriften til en helårsbedrift med god lønnsomhet og fast ansatte». I redegjørelsen datert 06.06.25 fremgår det samtidig at Storestølen arbeider med å øke aktiviteten utenom vinterperioden.

Storestølen hotell har i dag 40 sengeplasser. Planfremmer anfører i redegjørelsen datert 06.06.25 at en nedskalert utbygging vil kunne gi en økning på om lag 21–26 sengeplasser, samt forbedrede kjøkkenfasiliteter og en noe større frokostsal enn i dag. Som oppfølging av NVEs brev datert 27.10.25 oversendte Asplan Viak en skisse til administrasjonen for å illustrere hvordan sikkerhetsklassene nå tolkes (se figur 2). Denne tolkningen er basert på dagens drift, herunder at hotellet er vinterstengt.



Fig. 2 Skisse, den 11.12.25

En reguleringsplan kan fastsette hva arealet kan brukes til, men ikke hvordan og når virksomheten skal drives. Dagens driftsform er således et privatrettslig forhold, og plan- og bygningsloven gir ingen hjemmel for å juridisk sikre at hotellet skal eller må være vinterstengt. Å basere risikoklassifisering på dagens drift kan etter rådmannens vurdering ikke anses som forsvarlig forvaltningspraksis. Rådmannen kan heller ikke se at en juridisk binding til et maks. antall på 25 personer (gjester og ansatte), vil være annet enn en tilsynsbasert løsning.

Rådmannen vurderer at sannsynligheten for at flere enn 25 personer oppholder seg i restaurantbygget kan være diskutabel basert på dagens drift. Risikoen for at flere enn 25 personer faktisk kan oppholde seg der, vurderes imidlertid som reell og må anerkjennes. På denne bakgrunn mener rådmannen at restaurantbygget ikke kan klassifiseres som S2, og at hele felt H2 (restaurantbygget) må vurderes som sikkerhetsklasse S3.

#### Rådmannens innstilling

Administrasjonen har ikke drøftet planfremmers forslag datert april 2026 med NVE. Innstillingen innebærer at planfremmers plankartet datert 14.04.26 oversendes til NVE, med endring i bestemmelser knyttet til ny bebyggelse i skred hensynssonen (felt KBA, 'Låven'). Rådmannen vurderer det ikke som hensiktsmessig å gå i dialog med NVE basert på planfremmers forslag til bestemmelser datert 15.04.2026, med sikte på å oppnå en rask avklaring av innsigelsen.

Planforslag datert april 2026 tillates opp til 10 nye enheter i felt KBA (Låven), som skal være frittstående, og erstatte det eksisterende garasje-/leilighetsbygget. Planen er at dette bygget skal inneholde dobbeltrom/leiligheter for utleie. Rådmannen vurderer at forslag til plankart i 2026 er i tråd med vurdering i Sak 96/24, behandlet i UPU den 05.12.24, da:

- Det tillates ingen ny bebyggelse innenfor 1:1000 år skredfare
- Det foreslås ingen ny bebyggelse ved restaurant bygget, noe rådmannen vurderer som S3 og da med behov for skredsikringstiltak

- Eksisterende bygningsmasse (hotell pluss restaurantbygg) er fjernet fra plankartet siden planfremmer ikke har konkrete utbyggingsplaner, og da vil kun TEK 17 gjelde ved evt. ombygging. Fjerning fra plankartet ble omforent i dialogmøte med administrasjonen den 04.03.26.

**Det redegjøres likevel for to alternativer (i tillegg til rådmannens innstilling), basert på et ønske fra planfremmer:**

Alternativ 1:

Utvalget kan vedta å fremme forslag til detaljregulering for del av SF7 Strandavatnet til 2. gangs behandling med plankart datert 01.09.25 og bestemmelser datert 01.09.25.

Planfremmer må likevel utarbeide en planbeskrivelse i tråd med dette forslaget. Rådmannen anser alternativet som delvis i tråd med vurdering i Sak 96/24 da:

- Det tillates ingen ny bebyggelse innenfor 1:1000 år skredfare
- Omfang av utbygging er redusert, dvs. Tunet (felt BFT1 med 10 enheter) er tatt ut. Som følge av denne reduksjonen foreligger det ikke lenger innsigelse fra Statsforvalteren.

Planlagt ny bebyggelse i felt H2 er redusert ned til mindre utvidelse av spisesalen/kjøkken, og planfremmer mener at det er ikke behov for nedklassifisering av utearealer da risikoklasse tolkes som S2 og ikke S3. Alternativet 1 løser innsigelse fra Statsforvalteren, men ikke fra NVE, og rådmannen vurderer at felt H2 må tolkes som risikoklasse S3. Rådmannen kan ikke se at alternativ 1 vil sikre best mulig fremdrift mot en endelig vedtatt plan sammenlignet med den omforente plankart løsningen datert april 2026.

Alternativ 2

Utvalget kan vedta å fremme forslag til detaljregulering for del av SF7 Strandavatnet til 2. gangs behandling med plankart datert 03.06.24 og bestemmelser datert 27.06.24.

Planfremmer må likevel utarbeide en planbeskrivelse i tråd med dette forslaget. Rådmannen anser alternativet som ikke i tråd med vurdering i Sak 96/24 da:

- Det tillates ny bebyggelse innenfor 1:1000 år skredfare
- Det forutsettes nedklassifisering av utearealer, og med en 'tilsynsbasert løsning'
- Alle nye bygninger må forsterkes 10-30 ganger mer enn ordinære bygg

Basert på at Statsforvalteren har trukket innsigelsen i august 2025 kan rådmannen ikke se at alternativ 2 er hensiktsmessig. Rådmannen vil heller ikke endre sin vurdering fra sak 96/24 angående de tekniske forutsetningene. NVE erfarer at planens forutsetninger tufter på en byggeskikk og grad av strukturell sikring som det er lav bygg faglig kompetanse på i Norge.

**Samlet konklusjon**

Selv om dagens drift i perioder kan innebære færre enn 25 personer, viser saken samlet sett at hotellområdet har potensial for betydelig personopphold, særlig ved økt sengekapasitet og utvidelse av frokostareal. Rådmannens innstilling forutsetter enkelte justeringer i planbestemmelsene, som er i tråd med planfremmers intensjonen for felt KBA (Låven), og tidligere faglig råd fra Skred AS. Rådmannens innstilling vurderes som den mest hensiktsmessige veien videre for å oppnå raskest mulig sluttbehandling av planen.