



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2021/2664-91
Saksbehandler: Mark O'Hare

Detaljregulering del av SF7 Strandavatnet - innsigelser

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
96/24	Utvalg for plan og utvikling	05.12.2024

Rådmannens innstilling

- Nye byggeområder BFT1, BAA1_2 og H1 fjernes fra planforslaget. Planforslaget sendes tilbake til planfremmer. Nytt forslag sendes på høring.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 96/2024 i møte den 05.12.2024

Behandling

Omforent forslag fra Ap, Sp og BL fremmet av Annbjørg Næsse (Ap):

Utvalget ber administrasjonen gå i dialog med NVE med sikte på å løse innsigelsen slik planfremmers forslag legger til grunn. Etter dialog med NVE fremmes saken til 2. gangs behandling.

Forslag fremmet av Anders Tørrisplass (H):

Utvalget for plan- og utvikling ber administrasjonen gå i dialog med NVE med sikte på å løse innsigelsen slik planfremmers forslag legger til grunn. Dette innebærer at kommunen godkjenner en nedklassifisering av uteoppholdsarealet for Felt H 1 og BFT1 Etter dialog fremmes saken til 2. gangs behandling.

Inger-Brit Vindegg ba om gruppemøte. Møte ble hevet kl 10:21.

Møte ble satt igjen kl 10:25

Runar Tufto (Sp) ba om gruppemøte. møte ble hevet kl 10:34

Møte ble satt igjen kl 10:40

Votering:

Forslag fremmet av Anders Tørrisplass (H) mot omforent forslag fremmet av Annbjørg Næsse (Ap), omforent forslag fremmet av Annbjørg Næsse (Ap) ble vedtatt 4 mot 3 (3H)

Rådmannens innstilling mot vedtatt omforent forslag fremmet av Annbjørg Næsse (Ap), omforent forslag ble vedtatt 6 mot 1 (Sv)

Vedtak

Utvalget ber administrasjonen gå i dialog med NVE med sikte på å løse innsigelsen slik planfremmers forslag legger til grunn. Etter dialog med NVE fremmes saken til 2. gangs behandling.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

- Reguleringsbestemmelser datert 27.06.24
- Plankart datert 06.06.24
- Planbeskrivelsen datert 15.10.22
- Saksprotokoll (1. gangs behandling), sak 58/22 UPU 15.12.22.
- Epost fra planfremmer (Asplan Viak, 'AV') datert 24.10.24
- Innsigelse fra NVE, brev datert 03.03.23
- NVE opprettholder innsigelse, brev datert 28.04.23
- NVEs tilbakemelding om innsigelse, brev datert 11.03.24
- Innsigelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken datert 09.03.23
- Vurdering av konsekvenser for villrein, Sogn Naturforvaltning, datert 05.12.23
- Statsforvalteren i Oslo og Viken opprettholder innsigelse, brev datert 11.04.24

Dokument i saken

Se Elements sak 2021/2664.

Saksopplysninger

Planforslaget ble 1.gangs behandlet i sak 58/22 (UPU den 15.12.22), og lå ute til offentlig ettersyn fra 12.01.23-25.02.23. Planforslaget har mottatt innsigelse fra NVE og Statsforvalteren i Oslo og Viken, som i hovedsak knytter seg til utvidelsen av hotellet. NVE krever enten alternativ lokalisering av ny bebyggelse som unngår det skredutsatte området, eller rekkefølgebestemmelser som definerer og sikrer overordnet sikringstiltak av fareutsatt areal. Sistnevnte vil også ha til hensikt å sikre eksisterende skredutsatt bebyggelse i nærområdet. Som det står i rådmannens vurdering ved 1.gangs behandling, imidlertid, er valgt løsning å tilpasse bygg til å motstå laster fra snøskred for å redusere kostnadene og arealbruken.

Statsforvalteren fremmer innsigelse med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer for villrein, siden den økte kapasiteten ved hotellet vil medføre økt aktivitet og ferdsel i Nordfjella villreinområde. Planfremmer er gjort kjent med innsigelsen og har kommet med sin tilbakemelding, inkludert en KU for villrein (se vedlagt, datert 05.12.23). Statsforvalteren bekrefter at oversendt KU-en svarer ut behovet for utredning, men finner ikke grunnlag for å trekke innsigelsen (se brev 11.04.24).

Administrasjonen har vært i dialog med planfremmer via Asplan Viak AS (AV) og bedt om et revidert planforslag som kan gi grunnlag til å løse innsigelser. Det er viktig å få på plass en politisk avklaring for videre fremdrift, slik at saken kan evt. sluttbehandles. Når innsigelser er løst, vil administrasjonen kunne gjøre en håndtering av alle øvrige merknader opp mot en evt. 2. gangs behandling.

Saksgang etter 1.gangs behandling

- Planfremmers svar på innkomne merknader, inkl. notat fra Skred AS, mottatt 14.04.23
- Brev fra kommunen til NVE, 17.04.23 med ytterligere argumentasjon fra Skred AS

- NVE opprettholder innsigelse, brev datert 28.04.23
 - Kommunen avklart behov med Statsforvalteren, epost til AV 05.05.23
 - Dialogmøte mellom kommunen og AV 01.06.23
 - Epost fra AV til kommunen 12.10.23, villrein utredningsarbeidet var igangsatt
 - Konsekvensutredning (KU) for villrein mottatt datert 19.12.23
-
- Epost fra kommunen 10.01.24, ber om en reduksjon i omfanget av reguleringen
 - KU for villrein, samt notat fra AV, oversendt Statsforvalteren 29.02.24
 - Epost fra kommunen til NVE 23.02.24, ber om en tilbakemelding på endret forslag
 - NVEs tilbakemelding om innsigelse, brev datert 11.03.24
 - Behov for revidert forslag sendt fra kommunen til AV 14.03.24
 - Statsforvalteren i Oslo og Viken opprettholder innsigelse, brev 11.04.24
-
- Epost fra kommunen 15.04.24, med veiledning at villreinspørsmålet må drøftes politisk etter videre dialog med NVE
 - Epost fra AV 10.05.24, ønsker møte med NVE. Svar fra kommunen 13.05.24
 - Epost fra AV 04.06.24, ber om deling/splitting av planen. Svar fra kommunen 04.06.24
 - Epost fra kommunen 12.06.24 til AV etter intern drøfting av skredspørsmålet. Anses som urealistisk å kontrollere eksponeringstid, dvs. en *'tilsynsbasert'* løsning.
 - Epost fra AV 25.06.24, planfremmer skulle se på flytting/reduksjon av Tunet bygg
 - Epost fra AV 05.09.24, nytt forsøk å dele/splittle planen. Svar fra kommunen 06.09.24
 - Epost fra AV mottatt 24.10.24, innforstått at saken må politisk vurderes

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, med en bestemmelse om at det skal kunne bygges grupper av fritidsbebyggelse på inntil 5 enheter. 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 to fradelte tomter i nærområdet foreslått som 'fremtidig fritidsbebyggelse': Gnbr 42/464 (felt BAA1_2 i denne planen), og Gnbr 43/333 (Strønde 237, tomt nord for felt SPA2 i denne planen). Områder for spredt fritidsbebyggelse SF7 er ellers foreslått tilbakeført til LNF, jf. KPU vedtak den 20.03.24 (sak 14/24).

Miljøkonsekvenser

Se sak 58/22.

Økonomiske konsekvenser

Dersom kommunen aksepterer en nedskalering av sikkerhetsklassen av utearealene (felt H1 og BFT1) kan en *'tilsynsbasert'* løsning medføre noen konsekvenser. Eksponeringstid for turister/personell må begrenses, for eksempel når snøskredvarslinga er operativ fra 1. des - 31. mai, og bruk av utearealene må bli kjent med faren. Ressurser til befarings og veiledning vil måtte dekkes av kommunen.

Vurdering

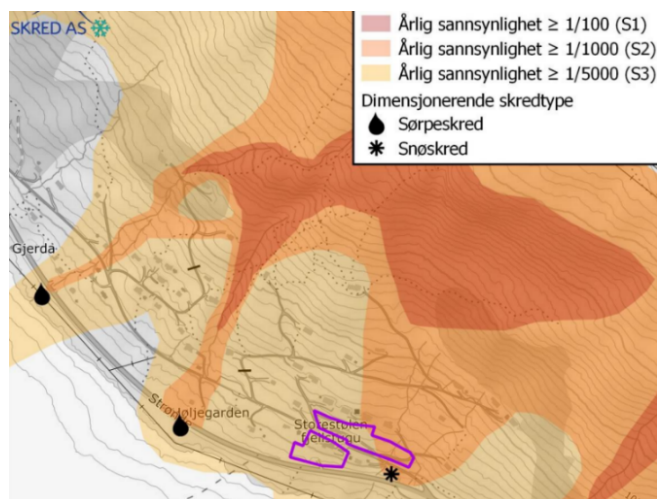
Det vises til saksgangen siden 1.gangs behandling. Administrasjonen har mottatt et revidert planforslag (plankart og bestemmelser), samt ytterlige argumentasjon fra planfremmer, senest i en epost datert 24.10.24. Det reviderte planforslaget har ikke redusert omfang av utvikling ved hotellet, men det unngås nå ny bebyggelse innenfor skredfaresone 1/1000 år i nordøst hjørnet av felt BAA1_2. Revidert plankart viser nå også at hensynsone for skred faktisk berører flere fritidstomter i vestre delen av planområdet.

Planfremmers forslag til rekkefølgebestemmelse pkt. 7 e) sikres at: «...Ved søknad om igangsettingstillatelse må skredsakkyndig definere alle relevante dimensjonerende laster. Det må også dokumenteres av konstruksjonsteknisk kyndig at bygget kan ta opp de dimensjonerende lastene. Det skal medfølge faglig dokumentasjon på disse vurderingen til søknad om igangsettingstillatelse.» Dvs. detaljprosjektering senere ved byggesak.

Som nevnt, hadde Statsforvalteren innsigelse fordi konsekvenser for villrein var ikke tilstrekkelig utredet, men bekrefter at oversendt KU svarer ut behovet. Statsforvalteren finner imidlertid ikke grunnlag for å trekke innsigelsen (brev 11.04.24). Her står det: 'Med bakgrunn i at det er dokumentert at planforslaget fører til noe negativ effekt for villrein, og at vi mener det er et vesentlig poeng å vurdere den samla belastningen for villreinen i forbindelse med rulleringen av arealdelen, finner vi ikke grunnlag for å trekke innsigelsen.'

Innsigelse fra NVE

Nye tomter for fritidsbebyggelse i planforslaget ligger innenfor faresone 1:5000 og har dermed ikke krav til sikringstiltak ved oppføring av ny fritidsbebyggelse. Det vises til figur 1 under. Dette gjelder tomt BFF3, BFF4, BFF5, og BFF6, samt eks. eiendommer: Gnbr. 43/253 (Strønde 337), gnbr. 43/126 (Strønde 335), gnbr. 43/108 (Strønde 327), gnbr. 43/140 (Strønde 331), gnbr. 43/100 (Strønde 295), gnbr. 43/107 (Strønde 297), og gnbr. 43/101 (Strønde 299). Gnbr. 43/140 (Strønde 331) ligger også delvis i skredfaresonen 1:1000år.



Figur 1. Faresoner for skred

NVE har imidlertid fremmet innsigelse til videreutvikling av Storestølen fjellhotell, dvs. BAA1_2, H1, og BFT1. Man bør unngå å måtte dimensjonere byggverk til å tåle belastningen av skred hvor praktisk mulig, eksempelvis ved relokalisering av utbyggingsområder til mindre skredutsatte areal. Det er kommunen som er ansvarlig for

å plassere bygg og uteområder i riktig sikkerhetsklasse, og det bør sikres at reguleringsplanen er gjennomførbar. Det vises til brev fra NVE 03.03.23. Iht. veiledning til sikkerhetsklasse for skred i TEK17 § 7.3 kan kravene oppnås enten ved:

1. Plassering av byggverket utenfor området, slik at sannsynligheten for skred er mindre enn minstekravet i forskriften, eller
2. Etablering av sikringstiltak som reduserer sannsynligheten for skred mot byggverket og tilhørende uteareal, eller
3. Dimensjonering og konstruering av byggverket slik at det tåler belastningene et skred kan medføre. En nedskalering av sikkerhetsklasse til evt. utearealer er en avgjørende premis for å planlegge bygg som kan ta opp laster fra skredet.

Foreslått skredsikringstiltak

Planfremmer oppsummerer forslaget i en epost datert 24.10.24:

- *BAA1_2 (Låven), S2, bygg må være frittstående og det er tillatt med maks. 10 enheter. Det tillates ikke etalering av leilighetsbygg innenfor skredfaresone 1/1000. Her er NVE sin tilbakemelding i brev av 28.4.2023 fulgt.*
- *BFT1 (Tunet), nedklassifisering av uteareal nødvendig (S2 til S1), bygg må være frittstående og tillatt med maks. 10 enheter, krav om at bygg må ta opp laster fra skred. Her vises det til NVE sin tilbakemelding i brev av 28.4.23, der det angis at plassering av bygg utenfor skredfaresone er et bør-krav, men at det ved bestemmelser som sikrer tilstrekkelig sikkerhet mot fare vil kunne være i tråd med lovverk.*
- *H1 (Salen), S3, nedklassifisering av uteareal nødvendig, bygg må ta opp skredlaster.*

Tilpasning laster fra snøskred, felt BFT1, BAA1_2 og H1

Planfremmer vil derfor ikke etablere risikoreduserende tiltak, men forsterker alle nye bygninger i felt BAA1_2, H1 og BFT1. Som det allerede fremgår av rådmannens vurdering ved 1.gangs behandling, er valgt løsning derfor avhengig av utforming av byggene. Skred AS har kommet med ytterligere faglig argumentasjon, og forslaget fortsatt avhengig av at sikkerhet redegjøres for som en del av byggesak. Skred AS argumenterer at dette har kommunen hjemmel til, noe som NVE bekrefter (brev datert 11.03.24), men da må kommunen akseptere flere tekniske forutsetninger.

Det foreslås i denne saken å forsterke alle nye bygninger mer enn ordinære bygg (NVE nevner ca. 10-30 ganger mer), og Skred AS derfor viser til trykk som er svært mye større enn det som bygninger ordinært kan tåle. Uten innhenting av ekstern kompetanse er det vanskelig for administrasjonen å bekrefte at slike byggetekniske grep er realistiske å oppnå. Administrasjonen i denne saken er da avhengig av faglig råd fra NVE. NVE erfarer at planens forutsetninger tufter på en byggeskikk og grad av strukturell sikring som det er lav byggfaglig kompetanse på i Norge. NVE mener videre at mulighetsstudiet fra Skred AS viser i liten grad hvordan sikkerhet for bygningene kan oppnås, der den bare forholder seg til å påpeke de trykk som byggene eventuelt må tåle.

Eksponeringstid for turister/personell

NVE påpeker at det er urealistisk å kontrollere begrenset eksponeringstid for uteareal som tas i bruk gjennom fritids- og turistformål, eller hotell og overnatting. En slik restriksjon er passende for arealformål som omhandler tekniske installasjoner som transformatorstasjoner eller lignende, men ikke for arealformål hvis hensikt er å legge til rette for personopphold. NVE anser derfor ikke at grunnlaget for å nedskalere

sikkerhetsklasse for utearealet som oppfylt, men det er kommunen som er ansvarlig for å plassere bygg og uteområder i riktig sikkerhetsklasse. Planfremmer viser til følgende angående eksponeringstid (se vedlagt epost 24.10.24):

- *'For BFT1/Tunet ligger området helt i nedre ytterkant av utløpsområdet. Beregningene tar heller ikke med effekt av eksisterende bebyggelse.*
- *Både fritids- og utleieenheter har en svært begrenset bruksperiode i løpet av året sett opp mot f.eks. boliger, institusjoner ol. I løpet av den relativt sett korte tiden enheter er i bruk vil dette da ytterligere reduseres mht. fordeling vinter/sommer. Dvs. at eksponeringstid på utsatt areal er liten. Fritids- og utleieenheter kan det også tas høyde for at ikke er i samtidig bruk hele tiden. Dvs. at det er begrenset hvor mange det er tale om som vil oppholde seg på uteområdene, i den/de periodene det vil være fare for skred som vil ramme byggeområdene.*
- *Hotellet eksisterer allerede, det er i drift med besøkende, overnattende, dagsturister mm. Bruken er dermed allerede etablert. Gjester på hotellet vil med enkelhet kunne bli gitt informasjon om skredfareforhold som skulle oppstå vesentlig enklere enn berørte på f.eks. enkelt hytter.'*

Rådmannen viser til intensjon fra vedlagt planbeskrivelse. Her står det bl.a.: *'Siden overtakelsen i 2016 har målsetting vært å utvikle bedriften til en helårsbedrift.'* Tunet (felt BFT1) er også planlagt som et leilighetsbygg for utleieenheter som kan enten kan selges, eller *'være en del av hotellets drift.'* Det vurderes derfor at det potensielt kan være mye folk samlet innenfor skredfasesonen, samt at byggene tas i bruk hele året. NVE nevner at en slik restriksjon er ikke passende fordi hensikten er å legge til rette for personopphold. Rådmannen er enig med NVE, og vurderer at de praktiske konsekvensene av det som foreslås er en 'tilsynsbasert' løsning for å kontrollere begrenset eksponeringstid for personell / turister.

Felt BFT1 (Tunet)

Tunet foreslås innenfor skredfasesone 1/1000, og Skred AS har selv anbefalt å fjerne dette fra planforslaget (se brev fra NVE 28.04.23, s2). Forslag til bestemmelse for felt BAA1_2 sikrer også at *'det tillates ikke etablering av bebyggelse innenfor skredfasesone 1/1000'*, dvs. nordøst hjørnet av BAA1_2. Rådmannen er enig med opprinnelig råd fra Skred AS, og at det bør ikke tillattes nye bebyggelse innenfor skredfasesone 1/1000.

Konklusjon

NVE bekrefter at det er teknisk mulig å løse innsigelsen. Kommunen må da akseptere flere tekniske forutsetninger, bl.a. en nedklassifisering av sikkerhetsklasse for uteareal i felt H1 og BFT1. Rådmannen vil ikke anbefale en 'tilsynsbasert' løsning, med de praktiske konsekvensene dette medføre. En reguleringsplan bør også være gjennomførbar, og rådmannen stiller spørsmål til forsterkning av nye bygninger mye mer enn ordinære bygg, og kostnader dette kan medføre for tiltakshaver. Det vurderes at byggeområder BAA1_2, H1 og BFT1 bør fjernes fra planforslaget. Eksisterende bebyggelse i felt H1 (fjellhotell) og BAA1_1 (garasje-/leilighetsbygg) vil deretter beholde sin nåværende kommuneplanstatus som bebyggelse i LNF. Som nevnt, er Gnbr. 42/464 (felt BAA1_2) foreslått som 'fremtidig fritidsbebyggelse' i forslag til ny kommuneplan. Nye enheter, samt flere sengeplasser, gir også grunnlag til innsigelse fra Statsforvalteren.

Innsigelse fra Statsforvalteren

Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmer innsigelse til byggeområdene BAA1_1, BAA1_2, H1 og BFT1 med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer for villrein. Det vises til KU for villrein, s.31. Her står det at reguleringsplanen skal legge til rette for nye rom på fjellhotellet samt opp til 10 stk. 3-mannsleiligheter og 6 hytter, *'i alt 16 nye enheter.'* Planforslaget tilrettelegges for faktisk 10 nye enheter i felt BAA1_2, 10 nye enheter i felt BFT1, og 6 nye hytter, pluss at hotellet vil få en maksimal kapasitet på opptil 60 senger (opp fra 40). Sumvirkningen av forslaget er egentlig 26 nye enheter, pluss utviding av hotellokapasitet på opptil 20 senger, noe som vil bidra til en ytterlig økning i ferdsel.

Administrasjonen har vært i dialog med planfremmer og viser til KU for villrein som nevner at avbøtende tiltak *'kan ikke tillegges vekt med mindre de blir bakt inn i planframlegget ved kart og bestemmelser'*. KU for villrein nevner også at: *'En reduksjon i omfanget av reguleringen kan redusere den totale påvirkningen. Fritidsboligene (leiligheter og hytter) vil stå for den største påvirkningen.'* Administrasjonen har derfor bedt om et redusert omfang av utvikling ved Storestølen fjellhotell, og da siden det ikke fremmes innsigelse til frittliggende fritidsbebyggelse. Det er fra planfremmers side ikke foreslått juridisk bindende endringer som følger av KU for villrein.

Videre prosess

Statsforvalteren har fremmet innsigelse til planforslaget med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer for villrein, mens NVE har fremmet innsigelse fordi sikkerhet mot skred ikke er godt nok innarbeidet i planen. Hol kommune må derfor behandle plansaken med innsigelse. Kommunen kan ikke se bort fra innsigelsen, og kommunen kan ikke selv vedta planen så lenge innsigelsen foreligger, jf. pbl. § 5-6. Hol kommune må ta stilling til om det er ønskelig å gå til mekling, eller om det bør gjøres endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsene.

Dersom utvalget ønsker å gå videre med planforslaget slik det var lagt ut til offentlig ettersyn, må utvalget akseptere de tekniske forutsetningene angående skredsikring og det må bes om ytterligere dialog med NVE for å finne ut om planfremmers foreslåtte rekkefølgebestemmelse er tilstrekkelig til å løse innsigelsen.

- Dersom NVE trekker innsigelse medfører det at administrasjonen går i gang med en fullstendig merknadshåndtering og kvalitetskontroll av materiell opp mot en politisk 2. gangs behandling. Det er ikke til hinder for at det kan gjøres endringer av andre deler av planforslaget som følge av administrasjonens kvalitetssikring.
- Dersom NVE ikke trekker innsigelsen vil dette fremgå til 2. gangs behandling.
- Mekling med Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus kan ikke avholdes før utvalget har behandlet planen på nytt gjennom en 2. gangs behandling. Dersom kommunen og Statsforvalteren ikke blir enig, må planen etter vedtak i kommunestyret sendes til Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse, jf. pbl. § 5-6.

Forslag til vedtak:

Utvalget ber administrasjonen gå i dialog med NVE med sikte på å løse innsigelsen slik planfremmers forslag legger til grunn. Dette innebærer at kommunen godkjenner en nedklassifisering av uteoppholdsarealet for felt H1 og BFT1. Etter dialog med NVE fremmes saken til 2. gangs behandling.

Dersom utvalget vil gjøre endringer for å kunne ta innsigelse fra NVE og/eller Statsforvalteren helt eller delvis til følge må det komme frem av vedtaket hvilke endringer som skal gjøres i planforslaget. Planforslaget sendes tilbake til planfremmer, og nytt forslag sendes på høring.

- Dersom endringer er tilstrekkelig til å løse begge innsigelsene går administrasjonen i gang med en fullstendig merknadshåndtering og kvalitetskontroll av materiell opp mot en politisk 2. gangs behandling.
- Dersom endringen ikke er tilstrekkelig for å løse innsigelsen må saken legges frem på nytt for avklaring av innsigelsene.

Slik rådmannen vurderer det vil det å ta ut feltene BFT1, BAA1_2 og H1 løse innsigelsene fra både NVE og Statsforvalter jf. Rådmannens innstilling.