

PER ERIK JOHANSEN OG STORESTØLEN AS

Storestølen

Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Per Erik Johansen og Storestølen AS
 Tittel på rapport: Storestølen
 Oppdragsnavn: Reguleringsplan Storestølen - Standavatnet - Hol kommune
 Oppdragsnummer: 632576-01
 Utarbeidet av: Judith Aakre/Lars Krugerud
 Oppdragsleder: Judith Aakre
 Tilgjengelighet: Åpen

02	14.apr. 2026	Revisjon etter offentlig ettersyn	LK	HPJ
01	15. okt. 2022	Planbeskrivelse	JA	EØ
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Forord

Asplan Viak AS er engasjert av Per Erik Johansen og Storestølen AS til å gjennomføre reguleringsplanarbeid innenfor område SF7 i kommuneplanen arealdel i Hol kommune.

Ål, 14.04.2026

Judith Aakre/Hanne P. Jensen

Oppdragsleder

Eirik Øen/Hanne P. Jensen

Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1.	Innledning	5
	1.1. Bakgrunn og formål	5
	1.2. Eiendomsforhold	5
2.	Planområdet	8
	2.1. Lokalisering og avgrensning	8
	2.2. Eksisterende forhold i og rundt planområdet	9
	2.3. Gjeldende planer og rammeverk	9
	2.4. Naturmiljø	10
	2.5. Naturfare	11
	2.6. Kulturminner	12
	2.7. Støy	13
	2.8. Trafikale forhold	13
	2.9. Teknisk infrastruktur	15
3.	Prosess	16
	3.1. Historikk	16
	3.2. Merknader	16
4.	Endringer etter høring/offentlig ettersyn	20
5.	Planforslaget	23
	5.1. Plangrep	23
	5.2. Vann og avløp	26
	5.3. Trafikale forhold	26
	5.4. Naturmangfold	27
	5.5. Naturfare	28
	5.6. Støy	32
	5.7. Friluftsliv	33
	5.8. Barn og unges interesser	33
	5.9. Samlet vurdering	34

6. ROS-analyse

35

1. Innledning

1.1. Bakgrunn og formål

Asplan Viak AS er engasjert av Per Erik Johansen og Storestølen AS til å gjennomføre reguleringsplanarbeid innenfor område SF7 i kommuneplanen arealdel, på nordsiden av Strandavatnet i Hol kommune.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette utviklingsmuligheter for Storestølen Fjellhotell, og 6 nye fritidstomter som en fortetting i eksisterende hytteområde, i tråd med kommuneplanens arealdel.



Figur 1: Utsnittet viser planområdets plassering med sort pil.

1.2. Eiendomsforhold

Per Erik Johansen er hjemmelshaver av gnr./bnr. 42/8, 43/11 og 43/26. Storestølen AS er hjemmelshaver av gnr./bnr. 42/62, 42/89, 42/102, 42/464 og Buskerud Fylkeskommune eier av 1050/1 som omfatter deler av fylkesveg 50 med sideareal.

Andre eiendommer som omfattes av planforslaget videreføres slik de ligger i kommuneplanens arealdel.

Storestølen Fjellhotell

Storestølen Fjellhotell ligger ved FV 50 mellom Hol og Aurland med en enestående beliggenhet rett ved Strandavannet og i umiddelbar nærhet til Hallingskarvet Nasjonalpark. Bedriften er godt forankret i lokalsamfunnet, og fjellstuen har røtter helt tilbake til 1956. I dag er Storestølen et lite familiedrevet Fjellhotell. Anne Gørild og Tore Holtskog, overtok bedriften i 2016. På dette tidspunktet hadde hotellet stort moderniseringsbehov. Siden overtakelsen i 2016 har målsetting vært å utvikle bedriften til en helårsbedrift med god lønnsomhet og fast ansatte. Anne Gørild og Tore Holtskog står i dag for hoveddriften av hotellet og har totalt 3 fast ansatte og 5-6 deltidsansatte.



Figur 2: Bildet viser Storestølen Fjellhotell med fritidsbebyggelsen vestover (bilde: www.storestolen.no)-

Storestølen's enestående beliggenhet med nærhet til urørt natur, fjell og lokal kultur er et attraktivt reisemål for naturkjære turister. Det er også en fordel at hotellet ligger på vegen til Flåm, og dermed kan tilby en kombinasjon av aktiviteter knyttet til fjord og fjell. Storestølen har allerede i dag en betydelig rolle som aktør i lokalsamfunnet ved å tilby aktiviteter som bidrar til lokal verdiskaping, og ivaretar kultur- og miljøverdier, for eksempel ved å samarbeide med lokale produsenter, tilby toppturer og være møtested

for lokalbefolkningen. Samtidig har det stort fokus på å minimere miljøpåvirkningen, og å utvikle stedet til et resort for mennesker som søker ekte naturopplevelser og ren matglede.

For å formidle matglede og kunnskap om kortreist og sunn mat arrangeres regelmessig kurs og andre aktiviteter på Storestølen. Det kommer folk fra hele landet til disse kursene pga. hotellets unike matprofil. Økoturisme som tilbyr urørt natur, kulturopplevelser og ren mat er i vekst. Dette legger til rette for at Storestølen kan bli et ettertraktet supplement til turisttilbudet i området rundt Geilo. Frem til i dag er det etablert samarbeid med flere viktige aktører som sammen med Storestølen aktivt jobber for å tilby helårsaktiviteter for økoturister både fra Norge og utlandet. Storestølen promoteres som et lite familiedrevet hotell med en unik matprofil og fantastisk beliggenhet med nærhet til fjord og fjell.

Tore Holtskog: Eier og driver av Storestølen. På Storestølen Fjellhotell har Tore rollen som lokalkjent guide der han tar med gjestene ut på tur til fots og på sykkel. Han har fagbrev som tømrer fra 1987.

Anne Gørild O Holtskog: Eier og driver av Storestølen. På Storestølen er det Anne Gørild som leder matkurs og står for opplæring av kokk og annet personell for å opprettholde hotellets unike matprofil. Anne Gørild er utdannet innen Bedriftsøkonomi og markedsføring på 80-tallet. Anne Gørild har utdanning som bla. Naturterapeut fra Tun Med og hun har utdannelse i Grunnmedisin.

2. Planområdet

2.1. Lokalisering og avgrensning

Planområdet ligger langs Strandavatnet ved fylkesveg 50, ca. 25km fra Hovet. Planområdet omfatter de deler av kommuneplanens område SF7 som direkte berører nye tiltak.

I tråd med kommunens krav ble hele området SF7 i kommuneplanen inkludert ved oppstartsvarsling.

Planområdet i planforslaget er innskrenket til areal som er nødvendig for å gjennomføre tiltak i planen, og areal mellom Storestølen Fjellhotell og området med fortetting av fritidsbebyggelse, samt østlig avkjøring fra fylkesvegen ned til Strandavatnet.



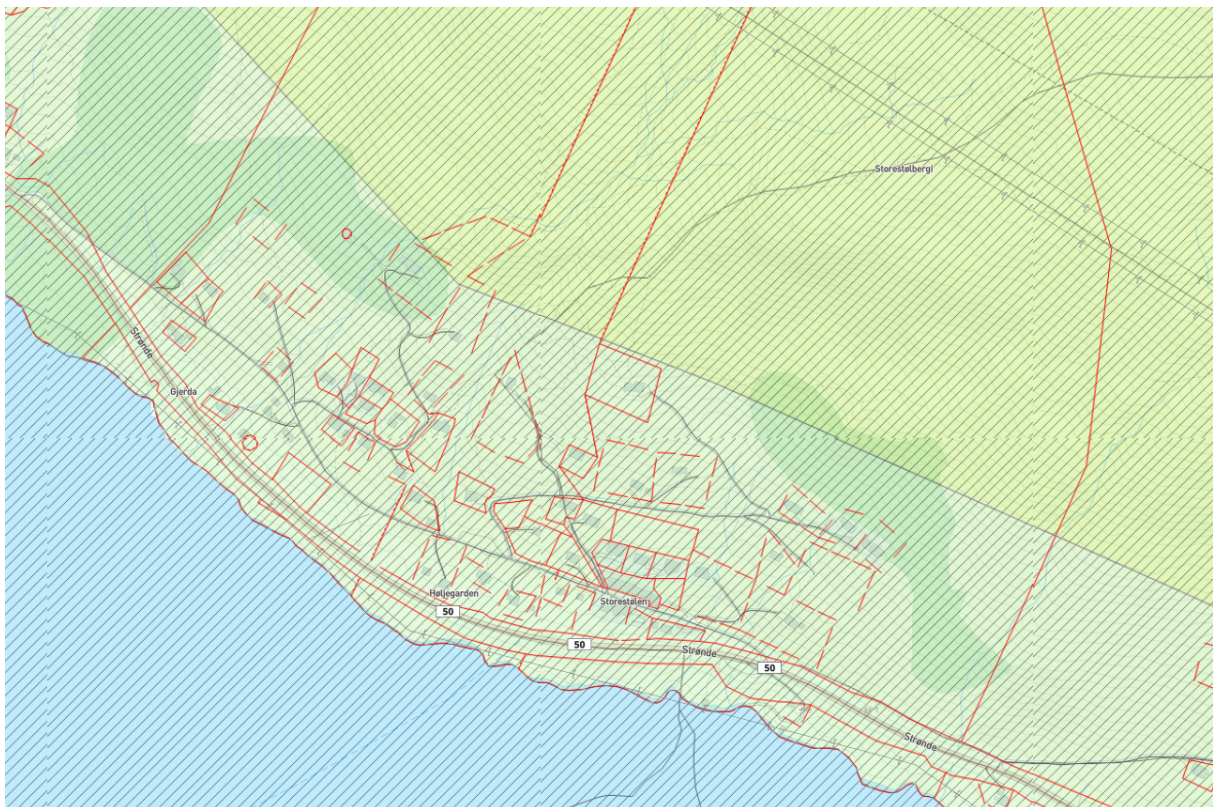
Figur 3: Utsnittet viser avgrensning av planområdet i oppstartsvarslingen markert med sort stiplet linje. Rød ring viser planområdets plassering.

2.2. Eksisterende forhold i og rundt planområdet

Området består i dag av spredt fritidsbebyggelse som strekker seg langs store deler av Strandavatnet, men hovedsakelig konsentrert i sonen SF7. Innenfor sonen ligger også Storestølen Fjellhotell. Området ligger på rundt 1000 moh., i bunn av fjellsiden som strekker seg opp mot Blåbergi (1783 moh.).

2.3. Gjeldende planer og rammeverk

Gjeldene føringer for planområdet finner man i kommuneplanen for Hol kommune. Planområdet på eiendommene 42/8, 43/11 og 43/26 ligger innenfor område SF7. Området er avsatt til spredt fritidsbebyggelse og strekker seg over flere eiendommer enn de tre aktuelle eiendommene. Det er innenfor område SF7 åpnet opp for inntil 10 tomter med en bestemmelse om at det skal kunne bygges grupper av fritidsbebyggelse på inntil 5 enheter. Planområdet er berørt av hensynsone for bevaring av naturmiljø i kommuneplanen, formålet med hensynssonen er randsone til nasjonalt villreinområde (Regional plan for Nordfjella med Raudafjell). Retningslinjen til hensynssonen sier bla. at det i randområdet skal kunne legges vekt på reiselivets arealbehov, så vel som villreinens behov. Utbygging i området er imidlertid vurdert i overordnet plan. Området er ellers uregulert.



Figur 4: Utsnittet viser kommuneplanens arealdel i planområdet. Langs Strandavatnet ligger sonen LNF-SF7 (grønt avgrenset belte langs Strandavatnet), som åpner opp for fortetting av fritidsbebyggelse. Nord for SF7 ligger LNF-areal.



Figur 5 og 6: Bildene viser Storestølen Fjellhotell sett fra fylkesvegen og der vegen går gjennom hotellanlegget (bilder: www.storestolen.no).

2.4. Naturmiljø

Området består av åpne fastmark med noe fjellbjørkeskog. 100-meters beltet langs Strandavatnet går omtrent langs vegen gjennom planområdet, som var den gamle

riksvegen. Kraftlinje går parallelt med Strandavatnet nord for planområdet. Innenfor/ved planområdet er det bla. registrert vipe (CR), fiskemåke (NT), heilo (NT), rødstilk (NT) og myrhauk (EN) (www.artsdatabanken.no)-

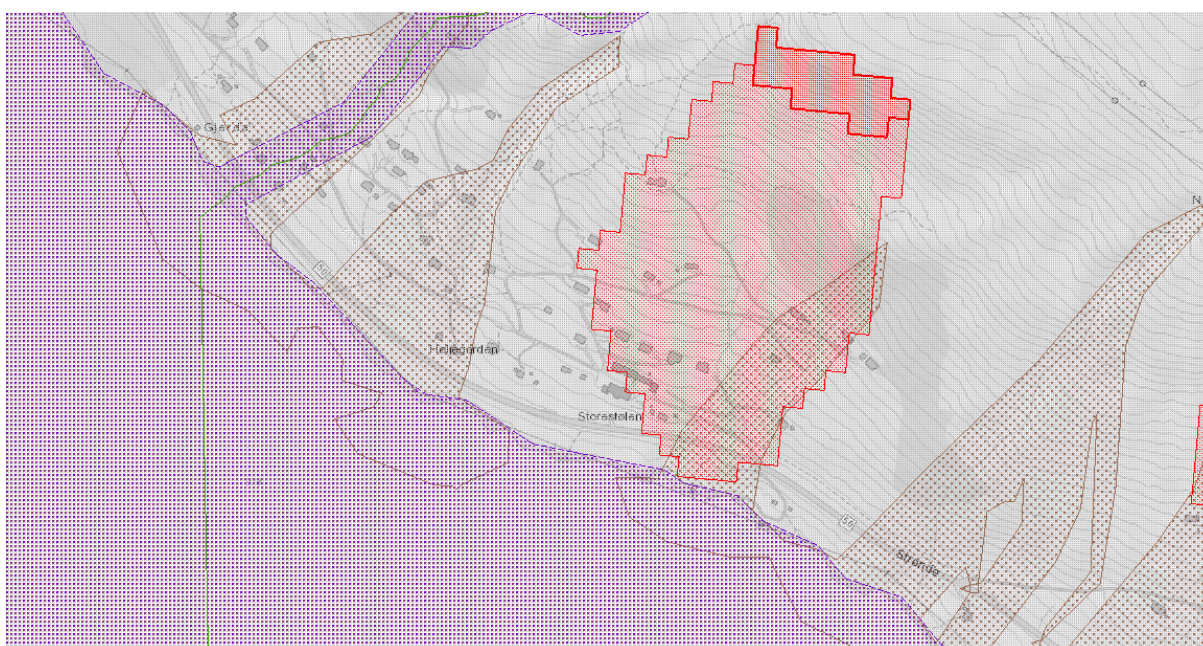
Nord for planområdet ligger nasjonalt villreinområde (regional plan for Nordfjella med Raudafjell).



Figur 7 og 8: Utsikt fra planområdet mot Strandavatnet sør- og vestover (bilder: www.storestolen.no).

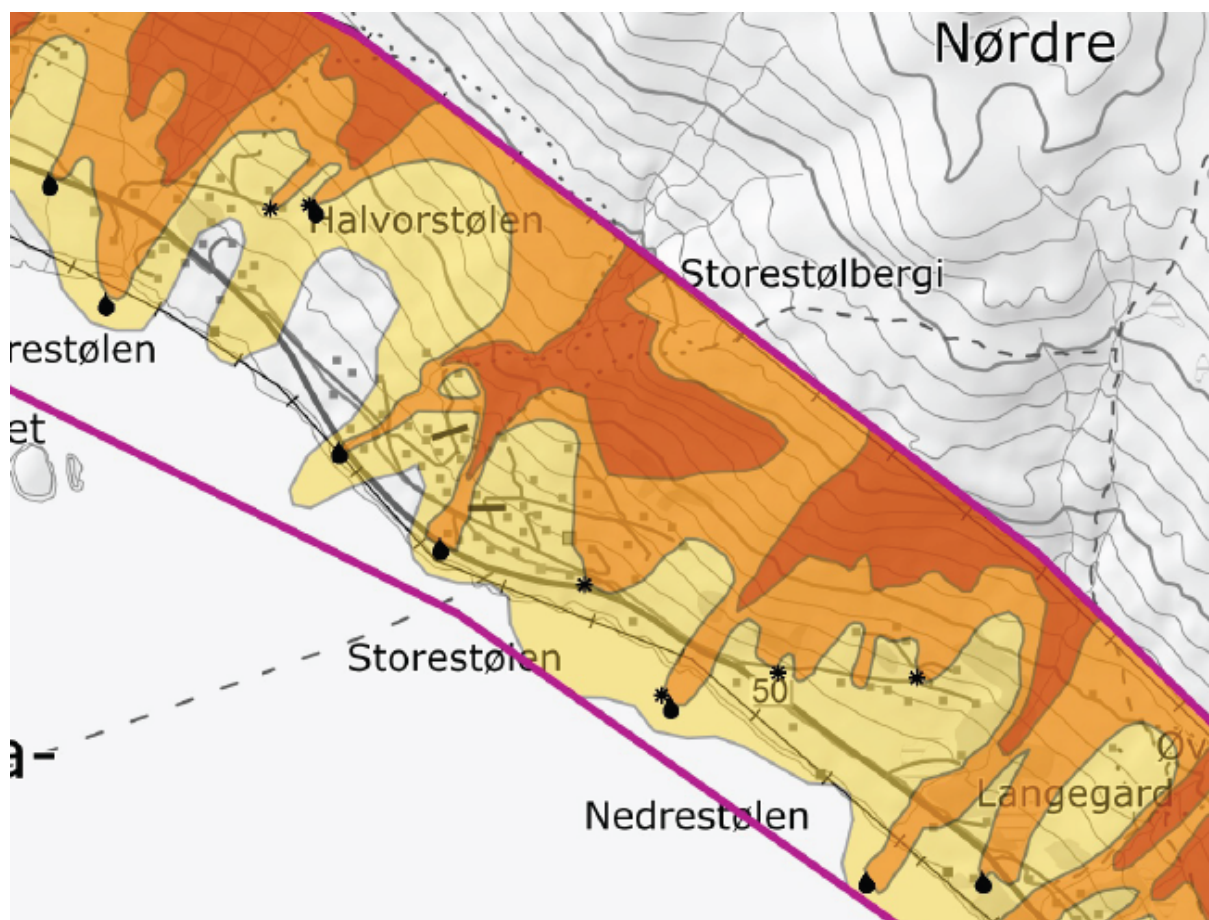
2.5. Naturfare

Deler av planområdet er omfattet av aktsomhetszone for flom- og skredfare. Faresoneutredning for skred er utarbeidet av Skred AS på vegne av NVE for kommunen.



Figur 9: Utsnittet fra www.atlas.nve.no viser aktsomhetsområder for flom- og skred i området.

Flomsonen ligger langs en bekk i vestre del av planområdet. Det er ikke regulert byggeområde innenfor denne sonen, men det ligger eksisterende bebyggelse innenfor aktsomhetssonen.



Figur 10: Utsnittet viser faresoner for skred. Planområdet omfattes av faresone skred med årlig sannsynlighe 1/1000 og 1/5000.

Frittliggende fritidsbebyggelse kan ligge innenfor sone 1/5000 uten tiltak. Innenfor sonen 1/1000 er det krav om risikoreduserende tiltak (ikke for uthus/bod ol.). For hotell/leilighetsbygg er det krav til risikoreduserende tiltak innenfor sonen 1/5000.

2.6. Kulturminner

Området er undersøkt. Ingen funn gjort innenfor planområdet.

2.7. Støy

Deler av planområdet ligger innenfor støysone til fylkesveg 50. Dette berører i hovedsak bare areal til Storestølen Fjellhotell på område mellom fylkesvegen og sørsiden av tilkomstvegen gjennom planområdet. Det er krav til maksverdier for innendørs støynivå i rom for støyfølsomt bruksformål for hotell/næringsenheter. For fritidsbebyggelse er det krav til utendørs støynivå.



Figur 11: Utsnittet viser støysoneavgrensning vist med blå linje.

2.8. Trafikale forhold

Fylkesveg 50 (Hol-Aurland) sør for planområdet, og vegen gjennom planområdet har avkjøring til fylkesvegen i begge ender. I tillegg til gjester til Storestølen Fjellhotell er 46 hytter knyttet til de to avkjøringene.



Figur 12: Utsnittet viser den vestlige avkjøring til vejen gjennom planområdet.



Figur 13: Bildet viser avkjøringen fra fylkesvegen i øst (bilde: www.storestolen.no).

2.9. Teknisk infrastruktur

Eksisterende anlegg i vest har kapasitet til 6 nye enheter (ikke fullt utnyttet i dag).

Storestølen Fjellhotell har et eksisterende anlegg som må utvides. Se VA-plan for detaljer.

3. Prosess

3.1. Historikk

Oppstartsmøte ble avholdt 3.4.2021. Varsel om oppstart ble sendt ut til berørte parter og myndigheter 6.5.2021 og annonsert i avis.

3.2. Merknader

Avsender	Oppsummering	Vurdering
Villreinnemda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell	Ber om at det ikke bygges ut mer i området av hensyn til villrein.	Planen er i tråd med kommuneplan. 6 nye fritidsbygg og noe utvidelse av eksisterende fjellhotell vil medføre marginalt økt trafikk inn i villreinområdet. Konsekvensene av planen er små, det er totalbildet av kommunens planer for utbygging og turisme som vil være vesentlig, og det viktigste tiltaket, som også vil påvirke eksisterende bruk, er styring av stier og løyper og kanalisering av folk ut av villreinområdet. Per dags dato er villreinstammen borte som følge av tiltak mot skrantesjuka.
Gudrun Marie Løvstuen Sedal	Eier tomt 43/109 og ber om at den omfattes av planforslaget som byggetomt.	43/109 er utenfor planområdet.
NVE	Skredfare må utredes. Lokale terrengforhold må vurderes ifm. flom i bekk.	Det er utført faresonekartlegging for skred. Faresoner for skred er lagt inn i

		<p>kart, med tilhørende bestemmelse. Bekkene i området er hovedsakelig små normalt sett. Nye tomter er ikke lagt innenfor aktsomhetssone for flom. Det er knyttet bestemmelse om utredning ved tiltak for eksisterende bebyggelse innenfor aktsomhetssonen.</p>
<p>Martin Hay og Trude Rasmussen</p>	<p>Ber om mulighet for fortetting på store tomter innenfor området. I området bør det sikres tilstrekkelig kvalitet og størrelse av areal for vinterbrøyting. Bør legges til rette for langrennsløype langs Strandavatnet.</p>	<p>Det er regulert 2m sideareal til veier for vinterbrøyting. Planen legger ikke opp til ytterligere fortetting, kommunen har ikke praksis med å godkjenne fortetting på allerede fradelte tomter. Langrennsløype kan i dag legges langs Strandavatnet.</p>
<p>Inger Anne Harbo og Tor Arne Borge</p>	<p>Skeptiske til utbygging, ber om at ny bebyggelse legges i utkantene av området, til minst sjenanse for eksisterende hytter.</p>	<p>Nye tomter er lagt som en fortetting mellom eksisterende bebyggelse. Hensynet til ikke å utvide byggeområdet mtp å bevare helhetlige friluftsområder er vurdert som mer tungtveiende enn behovet for å spre bebyggelsen. Det er få hytter i området i dag, og ikke tettbygd, ny bebyggelse vil være generelt til lite sjenanse, selv om enkelte vil få naboer nærmere enn de har i dag.</p>
<p>Viken Fylkeskommune</p>	<p>Det må tas hensyn til natur og landskap. Fortrinnsvis bør bebyggelse skje som fortetting, og ikke utvide de bebygde områdene. Myr må ikke berøres.</p>	<p>De 6 nye tomtene legges som en fortetting i eksisterende område, hensyn til ikke å utvide/bruke nye områder slik at bygg samles og bruk av felles</p>

	<p>Området må undersøkes for kulturminner. Nye avkjøringer fra fylkesveg vil ikke aksepteres.</p>	<p>teknisk infrastruktur er vurdert som viktigere enn å ha stor plass mellom tomter. Mulighet for utvidelse for fjellhotellet vil styrke driften og næringsgrunnlaget for bedriften, og bygger opp om bruk av bygg som er vesentlig mer effektiv enn vanlig fritidsbebyggelse. Planforslaget medfører ikke nedbygging av myr. Området er undersøkt for kulturminner, ingen nye funn innenfor planområdet. Planen legger ikke opp til nye avkjøringer fra fylkesveg.</p>
<p>Statsforvalteren i Oslo og Viken</p>	<p>Nye hytter bør styres til eksisterende hytteområder. Det må ikke bygges i villreinområde. Landskapsmessige konsekvenser må vurderes, det er bratt og ligger over tregrensen. Ved bygging i bratt terreng må det legges inn bestemmelser om maks. bredde på bygg og møneretning langs høydekoter. Bekker og kantsone må ivaretas. Hytter bør oppføres utenfor støysonen til fylkesveg 50. Ber om at støyutredning følger planforslag og bestemmelse om støygrense for trafikkstøy på $L_{den}=55\text{dB}$ for området. Vann- og avløpsanlegg må ikke medføre forringelse av resipient.</p>	<p>Nye tomter er lagt som en fortetting mellom eksisterende fritidsbebyggelse. Bestemmelse om maks. bredde på bygg og møneretning er lagt inn. Ny fritidsbebyggelse ligger utenfor støysone. For hotell/utleieenheter gjelder ikke utendørs støykrav, det er lagt inn krav til maks. innendørs støynivå. VA-plan følger planforslag, med bestemmelse.</p>

Reidun Løvstuen	Eier tomt 43/195 og ber om at den omfattes av planforslaget som byggetomt	43/109 er utenfor planområdet.
Statens Vegvesen	Generell merknad. Fylkesveger forvaltes av fylkeskommunen.	Tatt til orientering.
Mattilsynet	Vannforsyning til inntil 10 nye tomter vil ikke utløse krav om plangodkjenning etter drikkevannsforskriften § 18. dersom det lages felles vannforsyningssystem som omfatter minst 2 hytter skal vannverkseier registrere det før byggestart.	Tatt til orientering.

4. Endringer etter høring/offentlig ettersyn

Reguleringsplanen ble 1.gangsbehandlet 15.12.2022 og planen lå på høring i perioden 12.01.2023 til 25.02.2023.

I forbindelse med høringen varslet både NVE og Statsforvalteren innsigelse.

NVE varslet innsigelse med bakgrunn i at sikkerhet for skred var mangelfullt ivaretatt. NVE beskrev at de så to reelle alternativ for å løse innsigelsen. Å velge en lokalisering av bebyggelse som unngår det skredutsatte området, eller å gi rekkefølgebestemmelse som definerer og sikrer overordnet sikringstiltak av fareutsatt areal.

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planforslaget som lå på høring med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer for villrein. Statsforvalteren mente at konsekvensene av planforslaget ikke var tilstrekkelig utredet.

Siden 2023 har det pågått en prosess for å løse innsigelsene.

Hol kommune sendte brev til NVE den 17.04.2023 med planfremmers skredkonsulent sitt svar på NVEs innsigelse. Det ble bedt om et svar på skredkonsulentens vurdering.

NVE opprettholdt i brev av 28.04.2023 sin innsigelse med bakgrunn i at de vurderer at de fortsatt har grunnlag for innsigelse fordi planen ikke har tydelige bestemmelser som ivaretar forutsetningene fra skredrapporten.

I 2024 fremmet rådmannen i Hol kommune en sak til utvalg for plan og utvikling (sak 96/24) med følgende innstilling: *«Nye byggeområder BFT1, BAA1_2 og H1 fjernes fra planforslaget. Planforslaget sendes tilbake til planfremmer. Nytt forslag sendes på høring.»*

Utvalget vedtok den 05.12.2024 følgende: *«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.»*

Som en del av prosessen har forslagsstiller med bakgrunn i Skred As sin rapport bedt kommunen vurdere om sikkerhetsklasse for uteområdene i arealet «Tunet» kunne nedklassifiseres, da dette er en mulig løsning i TEK17. Forslagsstiller mente at dette kunne være en god løsning for å få NVE til å trekke sin innsigelse. Kommunen valgte å ikke gå videre med en løsning med nedklassifisering av det aktuelle uteområdet.

I den videre prosessen ble det den 13.juni 2025 sendt et revidert planforslag på begrenset høring til Statsforvalteren og NVE. I hovedsak var endringene å ta ut felt BFT1

av planen. Her var det lagt opp til 10 boenheter. Videre å endre utnyttelsesgraden for felt H1 fra 50 til 25 % BYA, og for områdene BAA1_1 og BAA1_2 redusere utnyttelsen fra 50 til 30 % BYA. Det ble også foreslått å endre reguleringsformålet ved felt BAA1_1 til næring knyttet til hotell/overnatting og bevertning. Reguleringsformålet ved BAA1_2 videreføres som kombinert byggeformål hvor det kan oppføres inntil 10 enheter knyttet til hotell/overnatting og fritids- og turistformål.

I sin uttalelse til den begrensede høringen datert 15.08.2025 skriver Statsforvalteren at de ikke lenger har innsigelse til detaljreguleringen for Storestølen slik endringsforslagene var utformet med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer for villrein.

NVE har ikke opphevet sin innsigelse per 14.04.2026.

Planforslaget som nå foreligger innebærer en ytterligere reduksjon av planen, sammenlignet med planforslaget som ble sendt på begrenset høring 13. juni 2025. Den ytterligere reduksjonen er gjort for å komme NVE i møte.

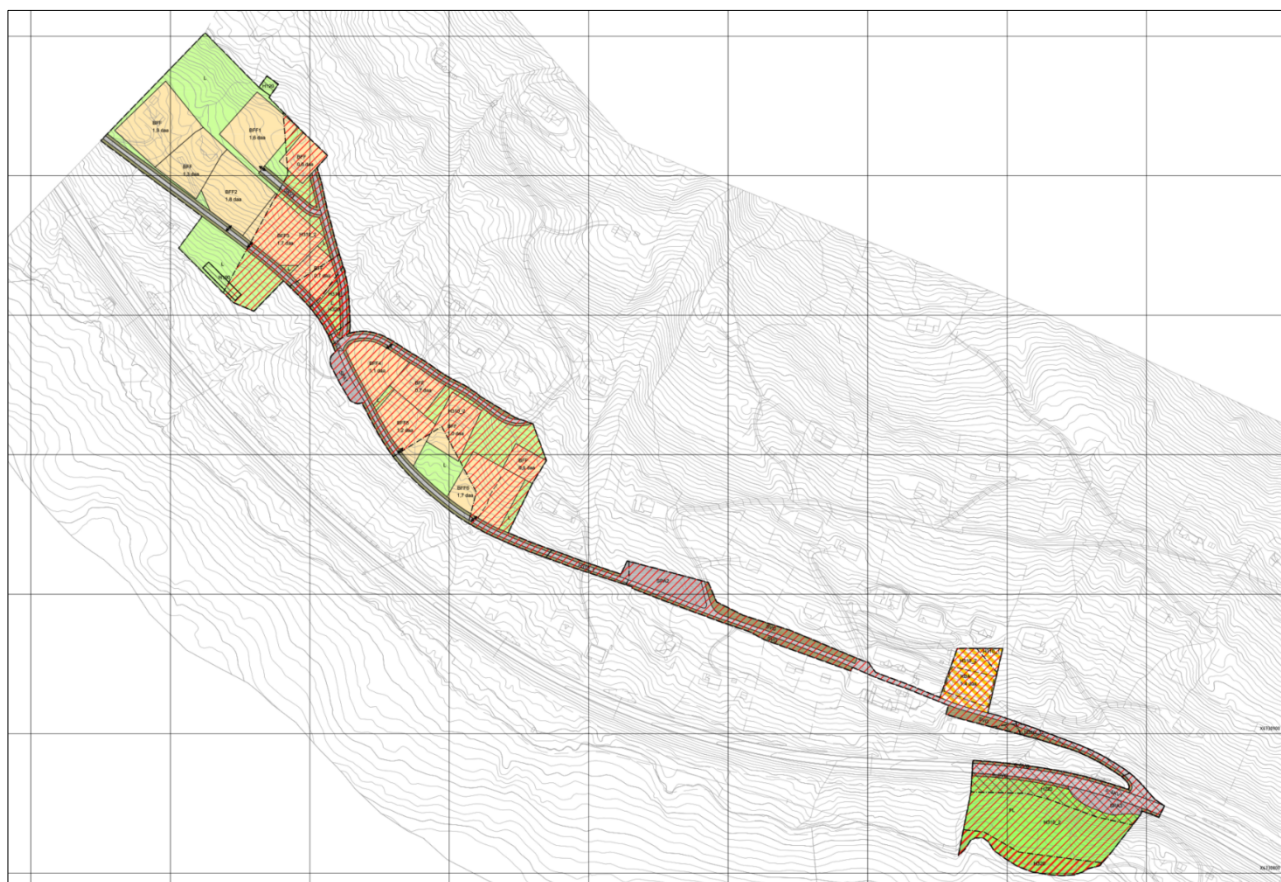
Tabell 1 Oversikt over det opprinnelige planforslaget og den nedskalerte utbyggingen/det reduserte planforslaget som nå foreligger.

Navn på bygg i planforslaget, og formål	Opprinnelig planforslag	Nedskalert utbygging	Kommentar
Tunet, i formål BFT1	Leilighetsbygg, frittstående, maksimalt 10 boenheter.	Fjernes fra planen.	Hele område BFT1 fjernes fra planen.
Låven, i formål BAA1_2 (ny benevnelse KBA1)	Hotell/leiligheter inkludert garasje, frittstående, maksimalt 10 boenheter.	Endres til salgbare leiligheter der hotellet disponerer sengene 8-9 måneder i året	Eksisterende bygg med garasje og leilighet, totalt 150m ² , rives. Bygge maksimalt 10 boenheter + ny garasje som ett frittstående bygg, totalt 350-400 m ² , hvor ny garasje utgjør ca. 100 m ² . En til to av de 10 enhetene skal være

			ansattleilighet. Resten blir studioleiligheter. Med utvidelsen vil hotellet få 21-26 flere senger enn i dag. Bygges på eiendom 42/464, der KPA åpner for bygging av ny fritidsbolig.
Salen, i formål H1	Hotell	Tas ut av planen	Fjernes fra planen i sin helhet da det ikke skal etableres nye tiltak i form av tilbygg etc.
Eksisterende hotellbygg BAA1_1	Hotell	Tas ut av planen	Fjernes fra planen i sin helhet da det ikke skal etableres nye tiltak i form av tilbygg etc.

5. Planforslaget

5.1. Plangrep



Figur 14: Plankart.

Fritidsbebyggelse

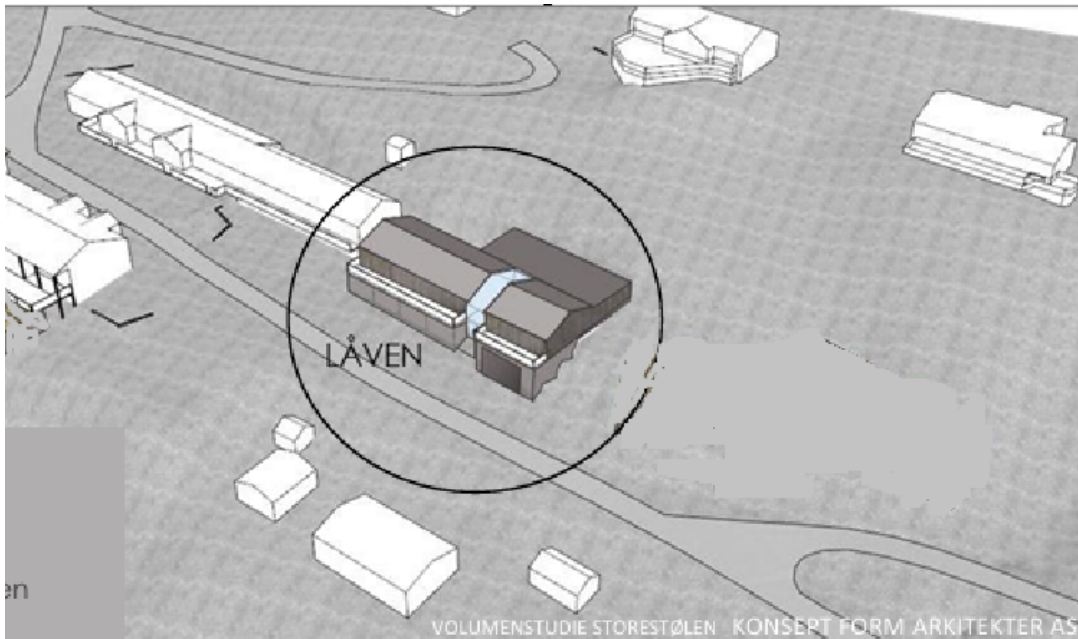
6 nye hyttetomter er plassert som fortetting mellom eksisterende bebyggelse i vestre del av planområdet. Tomtene (BFF1-BFF6) er mellom 1 og 1,8 daa og har tilkomst fra eksisterende vegnett med unntak av en tomt i nordvest som får en ny tilkomstveg på ca. 50m. Eksisterende bebyggelse i samme område ligger delvis i bratt terreng, og plasseringen og krav til estetisk utforming vil ikke avvike fra den lokale byggeskikken- og strukturen. Grad av utnytting er den samme som i kommuneplanens bestemmelser for området, og det er krav til maks. bredde på bygg og at møneretning skal følge høydekoter, slik at inngrep og påvirkning minimeres. Ny tomt lengst mot øst har

byggegrense på 25m mot bekk. Tomtene skal ha parkering på egen grunn. Vegene eies av veglag. Vinterparkering for eksisterende bebyggelse er regulert inn.

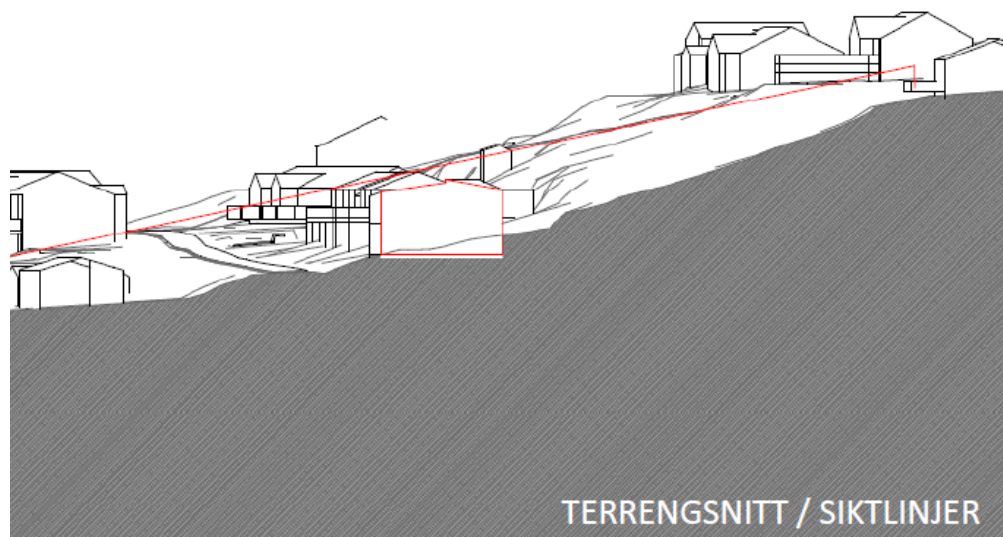
Storestølen Fjellhotell

For Storestølen Fjellhotell er det lagt opp til en redusert plan i forhold til løsningen som lå på høring i 2023. Det er kun det som tidligere er beskrevet i skisseprosjektet som Låven som tas inn i planen som nytt utbyggingsareal. Eksisterende bebyggelse er ikke en del av planen da det ikke legges opp til nye tiltak i form av tilbygg osv. I tillegg har eiere inngått avtale om kjøp av grunn av Per Erik Johansen for mer areal til parkering. Bestemmelser til felt KBA1 er gitt med bakgrunn i ønsket utbygging og virkninger for området.

«Låven» vil erstatte det eksisterende garasje-/leilighetsbygget som står innenfor feltet KBA1 i dag, og tilpasses dagens behov for porthøyde mm. Dette bygget skal inneholde 8-10 dobbeltrom/leiligheter for utleie. Bygget er lagt inn i terrenget i bakkant.



Figur 17: Utsnittet viser utbyggingskonseptet på nordsiden av tilkomstvegen (Form Arkitekter). «Låven» i felt KBA1.



Figur 18: Illustrasjon viser terrengsnitt og siktlinjer for utbyggingskonseptet i KBA1 (Form Arkitekter).

Byggegrenser

I plankart er det vist byggegrense i felt KBA1. Byggegrense mot nord er satt for å unngå bebyggelse innenfor faresone skred med sannsynlighet 1/1000. Byggegrense er satt nærmere eksisterende bygg enn 8 meter slik at man har en viss fleksibilitet med plassering utfra terrengforhold, arkitektoniske forhold, økonomi, tekniske løsninger.

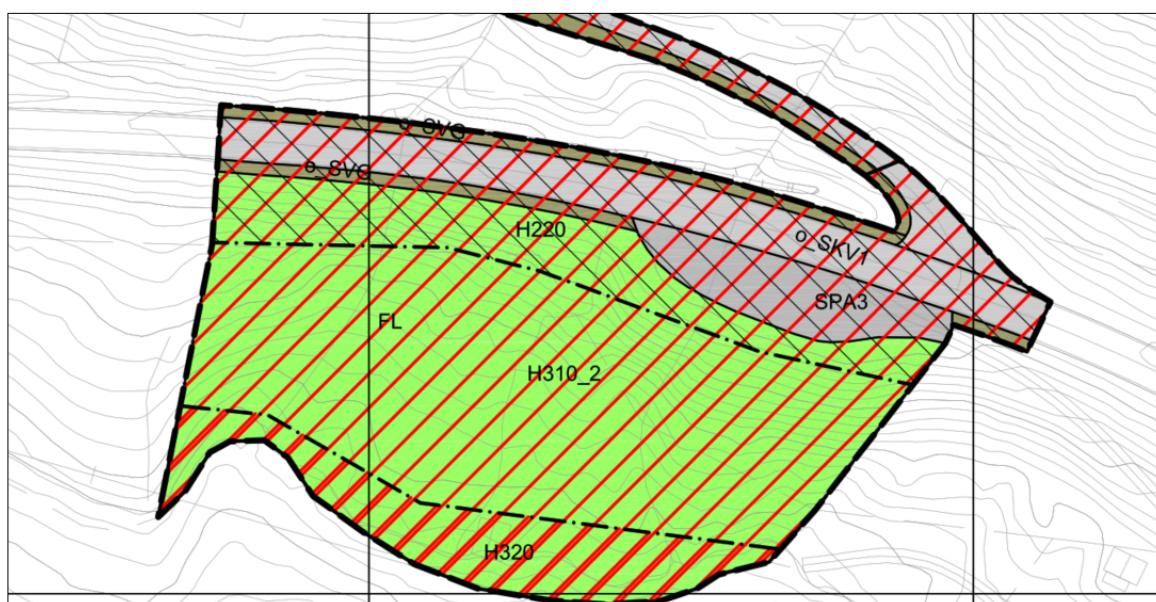
Brannsikringstiltak i form av brannvegg osv ved plassering av bygget håndteres i byggesak. Endelig plassering og innbyrdes avstand vil tilpasses og dokumenteres i byggesøknad for å oppfylle alle relevante krav til brannsikring iht. TEK17. 1.

Illustrasjoner for «Låven» i reguleringsplanen er kun ment som prinsippkisser; det er ikke juridisk bindende plassering, utforming eller avstander.

For fritidsboligene i BFF-feltene er det ikke gitt byggegrense med ett unntak og den generelle byggeavstanden vil da gjelde. Normalt er byggegrense mot fylkesvei 50m. I området er det mange bygg nærmere (ca. 25m), dette antas at har med terrengets beskaffenhet å gjøre. Byggegrense i BFF6 sikrer avstand og utsikt for naboer, er tilpasset ny bebyggelses plassering ift. terreng og tilkomst.

Friluftsområde ved Strandavatnet

I området ned mot Strandavatnet er det regulert inn LNF-friluftsmål. Her er det ønskelig å legge bedre til rette for friluftsliv for allmenn bruk, med rasteplass/gapahuk, bading, stier ol. Dette er forholdsvis enkle tiltak på en svært begrenset del av strandsonen til Strandavatnet, men det å tilrettelegge for bruk av strandsonen kan gi gode friluftsopplevelser. Området anses som godt egnet, med eksisterende båthus og sti, samt nærheten til hotellet og mye av fritidsbebyggelsen som ligger på nordsiden av Strandavatnet. Tilretteleggingen vurderes å medføre positive konsekvenser for friluftsliv i et område der det allerede er eksisterende bebyggelse/tiltak.



Figur 19: Utsnittet viser friluftsområde langs Strandavatnet.

5.2. Vann og avløp

Se VA-plan.

5.3. Trafikale forhold

Det er regulert 2m annen veggrunn på hver side av vegformål for snøopplagring. Vegbredden er regulert som den er, opparbeidet veg i dag er 3m (noe variasjon). I og med at det er to gode og oversiktlige atkomster til området, slik at trafikk kan fordeles, vurderes det at kapasitet på eksisterende veg er tilstrekkelig for planlagt

bebyggelse/tiltak. Den utvidede bruken av avkjøringene er liten, og begrenset til mindre deler av året, slik det er for fritidsbebyggelse. Hotellet vil kunne ha en jevnere tilstrømming, men da også i perioder hvor det er få som benytter hyttene, samt at mye av transporten til fjellhotellet er fellestransport til/fra arrangementer/opphold. Fjellhotellet ligger i starten av tilkomstvegen, slik at trafikk hit avvikles raskt. Hotellet er forholdsvis lite, og mange gjester transporteres til/fra togstasjonen på Geilo med buss. Det er relativt lite dagsbesøk på hotellet sett hele året under ett. Tilkomstvegen til området går gjennom hotellområdet, men avkjøring i vest kan også benyttes slik at det blir mindre trykk på østlig avkjøring i de mest trafikkerte periodene om nødvendig. Avkjøring er regulert som den er.

Planen regulerer tre eksisterende parkeringsplasser. SPA1 og 2 er parkeringsplasser for fritidsbebyggelse som ikke har parkering/tilkomst til egen tomt (vinterstid). SPA3 er parkeringsplass langs fylkesvegen.

Nye leiligheter er sikret 1 parkeringsplass per enhet. Ved private arrangementer er det felles transport til/fra fjellhotellet, og ellers vil det være variasjon i hvor mange rom som er i bruk samtidig. 1 p-plass per rom er mer enn normalt, men dette dekker også opp for p-plasser for annet næringsareal (dagsbesøk/personale).

5.4. Naturmangfold

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 - 12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet. Vi har gjort følgende vurderinger:

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Innenfor/ved planområdet er det bla. registrert vipe (CR), fiskemåke (NT), heilo (NT), rødstilk (NT) og myrhauk (EN) (www.artsdatabanken.no)-

Nord for planområdet ligger nasjonalt villreinområde (regional plan for Nordfjella med Raudafjell).. Planen medfører imidlertid et beskjedent antall nye enheter, og utvidelse/fornyning av fjellhotellet er nødvendig for fremtidig driftsgrunnlag. Konsekvensene av planen er små, det er totalbildet av kommunens planer for utbygging og turisme som vil være vesentlig, og det viktigste tiltaket, som også vil påvirke eksisterende bruk, er styring av stier og løyper og kanalisering av folk ut av villreinområdet.

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Gradvis nedbygging av areal er den største trusselen for naturmangfoldet. Fortetting av et eksisterende byggeområde, der man best mulig kan benytte/knytte seg til eksisterende infrastruktur vurderes som den beste løsningen fremfor å «utvide» det bebygde området, eller plassere tomtene spredt slik at behovet for ny

infrastruktur (både veg, grøfter og materialbruk) blir større enn strengt nødvendig. Kommuneplanens føring om maksbegrensning for bygg med «fem i gruppe» er vurdert som mindre tungtveiende enn tilrettelegging av tomter med behov for minst mulig ny infrastruktur. Reguleringsplanen medfører ikke inngrep av et omfang som vurderes å medføre behov for innhenting av ny data/kunnskapsgrunnlag. Det vurderes som lite sannsynlig at tiltakene i seg selv vil medføre ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet. Det er et krav i lovgivningen at kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Naturtypene i området er ikke unike, og det vurderes at bygging på arealet ikke vil medføre vesentlig tap av biologisk mangfold. Samlet belastning ved utbygging av området vurderes som liten da det gjelder en mindre utvidelse av et allerede utbygd område.

Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Følger av loven.

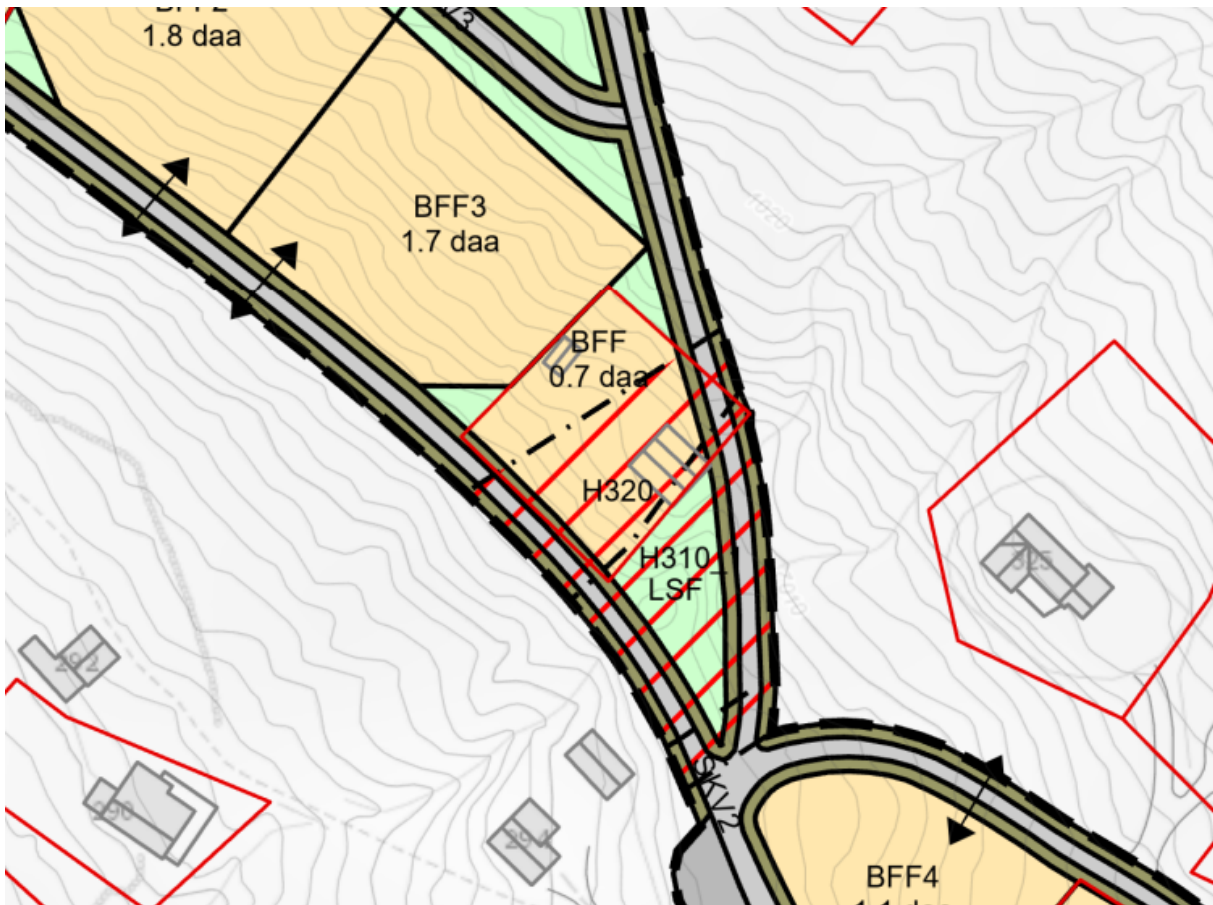
Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det legges som en forutsetning at miljøforsvarlige teknikker legges til grunn ved utbygging av feltet.

Reguleringsplanen medfører totalt sett ikke inngrep av et omfang som vurderes til å medføre behov for innhenting av nye data/kunnskapsgrunnlag. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i Naturmangfoldloven vurderes til å være oppfylt.

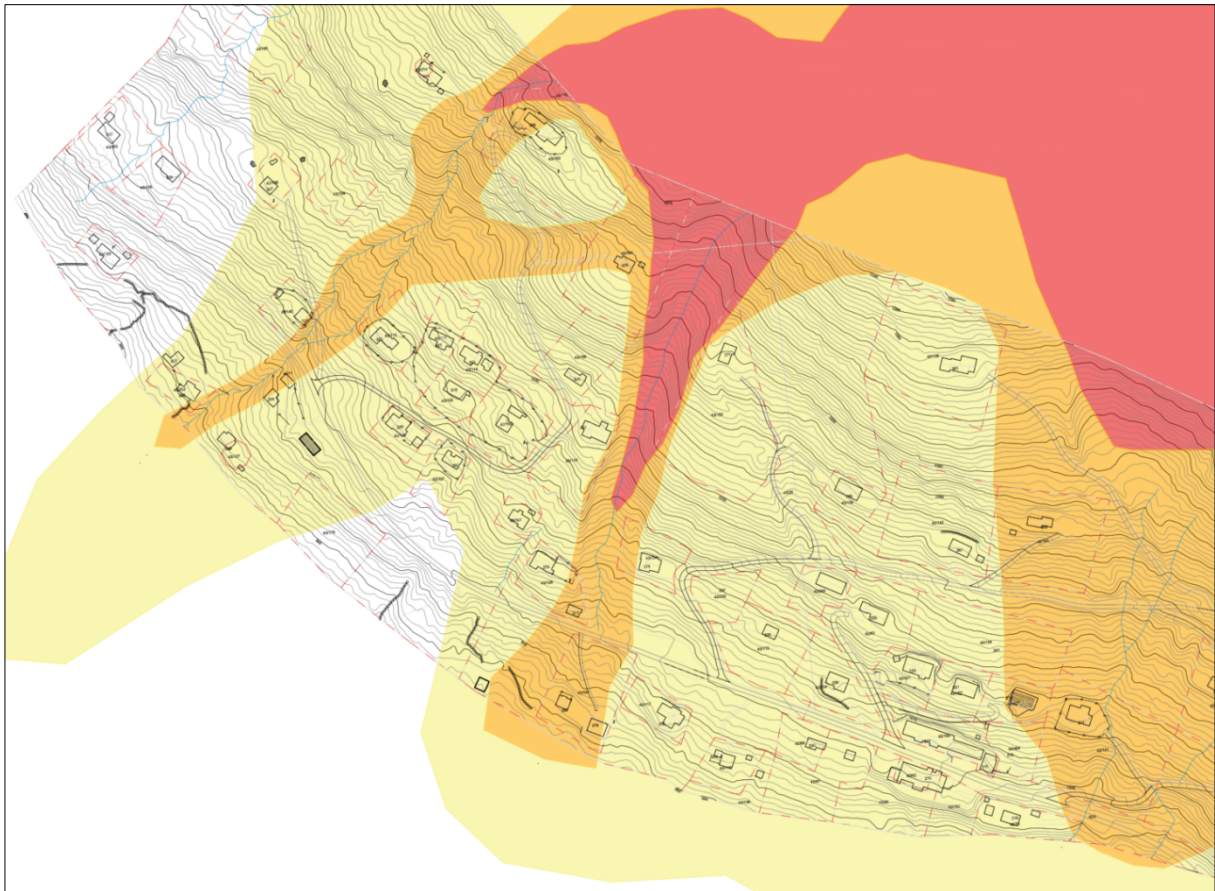
5.5. Naturfare

Planområdet omfattes av faresone for skred og aktsomhetssone for flom i ett bekkedrag. Området innenfor aktsomhetssonen for flom er ikke avsatt til ny bebyggelse, men det ligger en eksisterende bebygd fritidstomt i sonen innenfor planområdet. Det er knyttet bestemmelse om utredning av flomsone ved tiltak for denne eiendommen, se figur 20.

Mot bekkedrag er det lagt inn byggegrense på 25m. Bekkedraget øst for den berørte eiendommen er lite, og har bare vannføring deler av året, bekken går delvis under bakken nord for planområdet. Eksisterende bebyggelse ligger nærmere bekkedraget. Bekkedraget som omfattes av aktsomhetssone for flom berører en eksisterende bebygd tomt.

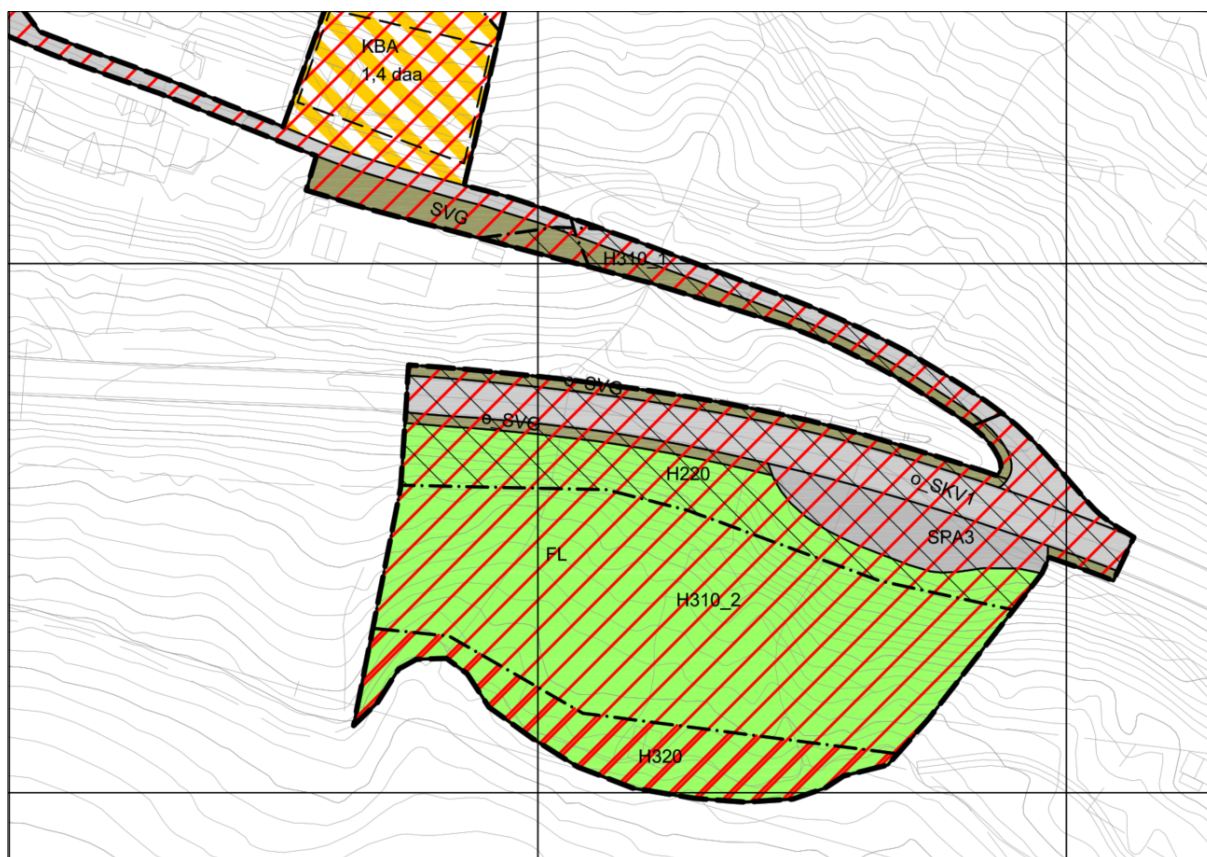


Figur 20: Utsnitt av plankart med faresone for skred (H310) og flom (H320).



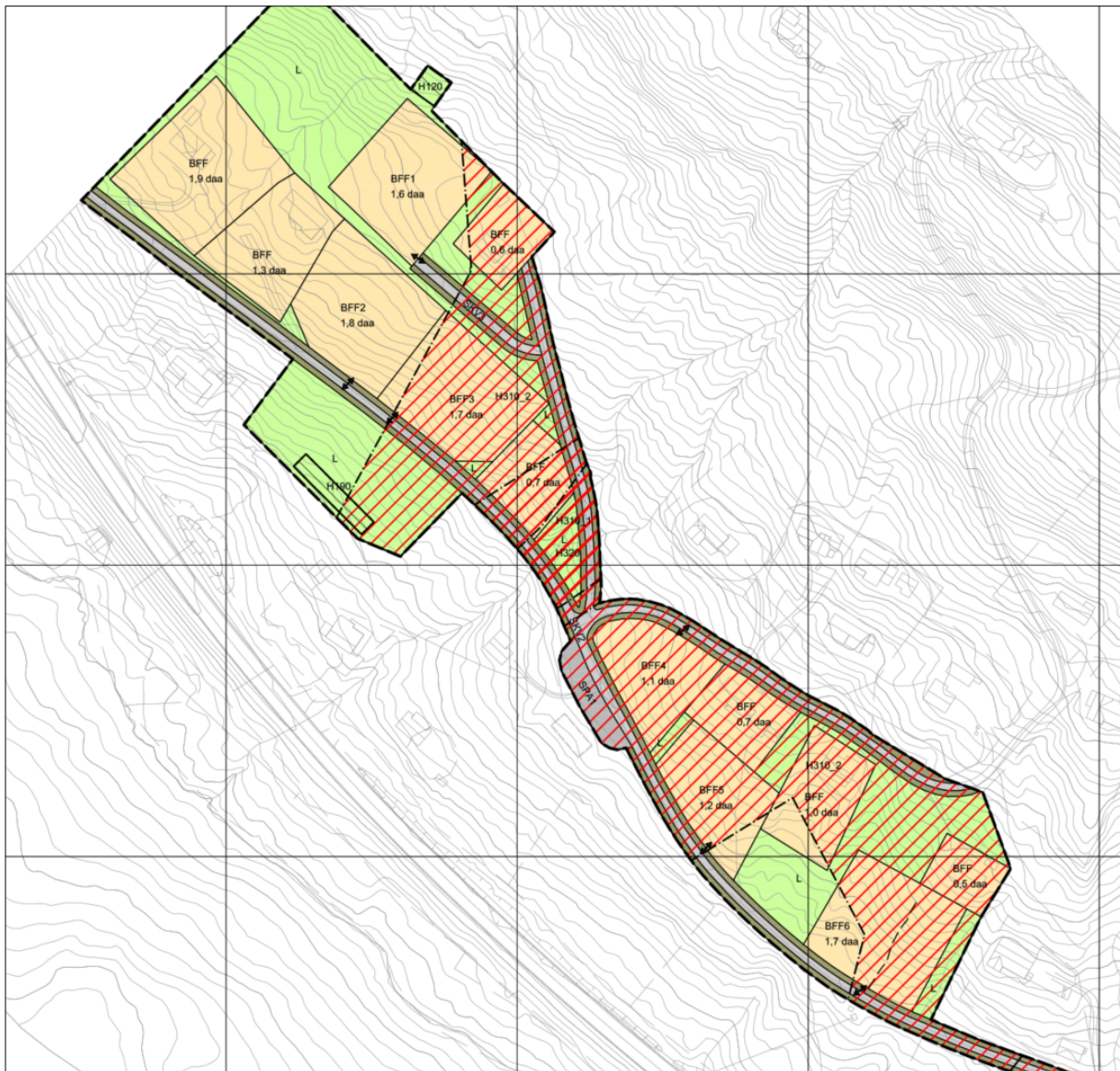
Figur 21: Utsnitt av skredsoner i det aktuelle området. Lys gul 1/5000 og oransje 1/1000 (årlig sannsynlighet)

KBA1 er omfattet av skredsoner med årlig sannsynlighet 1/1000 (liten del i nordøstre hjørne) og 1/5000. Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor sone 1/1000. Ny bebyggelse det åpnes for med inntil 10 enheter er i sikkerhetsklasse S2 og kan ligge i sone med årlig sannsynlighet 1/5000.



Figur 22: Utsnittet viser faresoner for skred, 1/1000 (H310_1) og 1/5000 (H310_2), i tillegg til støysone (H220).

I vestre del av planområdet er det 7 eksisterende fritidsboliger. Disse er regulert i feltene BFF. Felt for nye fritidsboliger er benevnt BFF1 til BFF6. Ingen av de nye tomtene ligger innenfor faresone tilsvarende 1/1000. Frittliggende fritidsboliger kan ligge i sone med årlig sannsynlighet 1/5000.



Figur 23: Utsnittet viser faresoner for skred i område for fritidsboliger (BFF), 1/1000 (H310_1) og 1/5000 (H310_2).

5.6. Støy

Planområdet omfattes av støysone langs fylkesveien. Det er felt FL som direkte berøres av sonen i planområdet.

5.7. Friluftsliv

Planen legger til rette for tiltak for å tilrettelegge for friluftsliv i et mindre område langs Strandavatnet. Området vil bli mer tilgjengelig for allmennheten, og det åpnes opp for enkel tilrettelegging for friluftsliv, som gapahuk, bål plass ol ved båthuset. Området vil kunne ha stor verdi for mange; både hyttefolk, hotellgjester og andre besøkende. Det er svært få områder ved vannet som er tilrettelagt, og plasseringen ved eksisterende parkeringsplass og båthus vurderes som god for et område der enkel tilrettelegging kan tillates.



Figur 24: Utsnittet viser friluftsområde med båthus på sørsiden av fylkesvegen.

5.8. Barn og unges interesser

Som tur- og friluftsområde, enten man er på hytte, hotell eller dagsgjest, har området mange spennende kvaliteter. Det er et fint stinett fra området, spesielt oppover i fjellskråningen i nord. Tilretteleggingen for friluftsområde ned mot Strandavatnet vil også kunne bli et fint område for barn og unge. Planen medfører en liten økning i trafikk. Med to tilkomster og relativt få eksisterende hytter vil ikke økningen medføre konsekvenser av

en slik art at nye tiltak vurderes som nødvendig. Vinterstid parkerer mange på felles parkeringsplass, noe som gir mindre trafikk opp i området.

5.9. Samlet vurdering

Planen legger opp til en forsiktig fortetting i tråd med kommuneplanens arealdel, med 6 nye tomter for fritidsbebyggelse. Mulighet for utvidelse i tilknytning til fjellhotellet vil styrke eksisterende drift og fremtidig næringsgrunnlag for bedriften.

Planen medfører ikke at man tar hull på «nye områder», nye tomter og areal for utvidelse i tilknytning til fjellhotellet er plassert mellom eksisterende bebyggelse eller i forlengelse av denne. Fortetting er i tråd med nasjonale forventninger, og det er vurdert som bedre å samle bebyggelsen, fremfor å utvide området for å få til kommunens maks fem-i-klynge-prinsipp. På denne måten får man utnyttet eksisterende infrastruktur på en god og rasjonell måte.

Det legges til rette for mulighet for enkel tilrettelegging nede ved Strandavatnet, som vil kunne øke allmennhetens bruk av området til friluftsmål. Bestemmelsene i planen sikrer estetisk sammenheng med eksisterende bebyggelse slik at området skal fremstå helhetlig. Mht. skred- og flomfare er det sikret av ny bebyggelse plasseres utenfor arealer med skredfare, dvs utenfor areal med skredfare med årlig sannsynlighet høyere enn 1/1000. Det er ikke utført støyanalyse til planforslaget. Fordi støysonen kan være større i realiteten er det tatt med bestemmelse som sikrer at innendørs støynivå for KBA1 og BFF-formålene skal være innenfor krav i T-1442/21. Fordi det kan ta tid før utbygging gjennomføres, og bygg ikke er prosjektert, vurderes det som mer hensiktsmessig å kunne dokumentere støynivå når utbygging er i gang.

6. ROS-analyse

Hensikten med ROS-analyser er å bidra til den enkeltes trygghet for liv, helse og eiendom, og å bidra til å ivareta samfunnets evne til å fungere teknisk, økonomisk og institusjonelt, og hindre en utvikling som truer viktige forutsetninger for dette (DSB 2017).

Denne ROS-analysen tar for seg de temaer som er relevante for planområdet.

Risiko og sårbarhetsanalysen er gjennomført med sjekklister basert på veilederen «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging» utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i en vurdering av relevante farekategorier, konsekvenser en relevant hendelse kan få, og tiltak som er lagt inn i planen for å motvirke eller avbøte fare eller uønskede hendelser. I tråd med tilrådingene i veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet er det vist varsomhet med sannsynlighetsgraderinger. Det har ikke dukket opp moment som tilsier at planforslaget endrer eller er spesielt utsatt for uønskede hendelser, og det er derfor ikke laget en mer omfattende utgave av ROS-analysen.

Farekategoriene som er vurdert er delt inn i naturhendelser og Andre uønskede hendelser (menneske- og virksomhetsbaserte farer).

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak. Med de forslag til risikoreduserende tiltak som planen omfatter vurderes risikoen til å være akseptabel.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Skred				Området er utredet. Ny bebyggelse plassert utenfor skredsone 1/1000.
Flom i bekkedrag				Det er tatt med bestemmelse om krav om utredning av flomfare før tiltak for areal som er omfattet av aktsomhetszone for flom. Det er en eksisterende hytte som omfattes av sonen.

Vurderingene er sammenfattet i nedenstående tabell (sjekkliste for identifisering av uønskede hendelser (bearbeidet versjon av sjekkliste i vedlegg 5 til DSBs veileder for ROS-analyser 2017):

	UØNSKEDE HENDELSER	AKTUELL?		
		Ja - vurderes	Nei (begrunnes her)	
Natur- hendelser	Ekstremvær			
	Storm og orkan		Nei, området er ikke spesielt værutsatt	
	Lyn- og tordenvær		Nei, området er ikke spesielt værutsatt	
	Flom			
	Flom i sjø og vassdrag	x		
	Urban flom/overvann		Nei, NVE Atlas	
	Stormflo		Nei, NVE Atlas	
	Skred			
	Skred (kvikkleire, jord, sten, fjell og snø)	x		
	Skog- og lyngbrann			
	Skogbrann		Ikke aktuelt.	
	Lyngbrann		Lite aktuelt	
Andre uønskede hendelser	Transport			
	Større ulykker (veg, bane, luft, sjø)		Ikke aktuelt	
	Næringsvirksomhet/industri			
	Utslipp av farlige stoffer		Ikke aktuelt	
	Akutt forurensning		Ikke aktuelt	
	Brann, eksplosjon i industri (tankanlegg, oljeterminal, LNG-anlegg, raffineri)		Ikke aktuelt	
	Brann			
	Brann i transportmiddel (veg, bane, luft, sjø)		Ikke aktuelt	
	Brann i bygninger og anlegg (sykehus, sykehjem, skole, barnehage, idrettshaller/tribuneanlegg,		Lite aktuelt.	

asylmottak, fengsel/arrest, hotell, store arbeidsplasser, verneverdig/fredet kulturminne)		
Eksplosjon		
Eksplosjon i industrivirksomhet		Ikke aktuelt
Eksplosjon i tankanlegg		Ikke aktuelt
Eksplosjon i fyrverkeri- eller eksplosivlager		Ikke aktuelt
Svikt i kritiske samfunnsfunksjoner/infrastrukturer		
Dambrudd		Ikke aktuelt
Distribusjon av forurenset drikkevann		Lite aktuelt
Bortfall av energiforsyning		Lite aktuelt
Bortfall av telekom/IKT		Lite aktuelt
Svikt i vannforsyning		Lite aktuelt
Svikt i avløpshåndtering/ overvannshåndtering		Lite aktuelt
Svikt i fremkommelighet for personer og varer		Lite aktuelt
Svikt i nød- og redningstjenesten		Lite aktuelt



asplan viak