

Oppdragsgiver: STORESTØLEN AS
Oppdragsnavn: Reguleringsplan Storestølen Fjellhotell
Oppdragsnummer: 632576-02
Utarbeidet av: Hanne Porsholt Jensen
Oppdragsleder: Hanne Porsholt Jensen
Dato: 06.06.2025
Tilgjengelighet: Åpent

Detaljreguleringsplan for del av SF7 Storestølen ved Strandavatnet – presisering av forhold knyttet til Storestølen fjellhotell

1. Forord
2. Innledning
3. Storestølen fjellhotell – dagens situasjon
4. Eiendomsforhold, planstatus og faresoner
 - 4.1. Eiendomsforhold
 - 4.2. Planstatus
 - 4.3. Faresoner
5. Hotellets fremtidige utbyggingsbehov og et redusert utbyggingsønske sammenlignet med planforslaget
 - 5.1. Planforslaget
 - 5.2. Redusert utbygging
 - 5.3. Belastning i villreinområde
 - 5.4. Skred
6. Forslag til endringer i plankart og bestemmelser
7. Likebehandling av saker
 - 7.1. Detaljreguleringsplan for Raggsteindalen Høyfjellstue, planID 9044
 - 7.2. Byggesak eiendom 42/145

Versjonslogg:

01	06.06.25	Nytt dokument	HPJ	LK
VER.	DATO	BESKRIVELSE	AV	KS

1. Forord

Dette notatet presiserer forhold knyttet til Storestølen fjellhotell.

Det er redegjort for et forslag til redusert planforslag for Storestølen-delen av planen, med en reduksjon i BYA innenfor de ulike formålene.

2. Innledning

Planforslaget for detaljreguleringsplan for Storestølen 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. Planen har to deler:

- En del som åpner for fortetting med seks hytter i eksisterende hytteområde
- En del som åpner for oppgradering og utbygging av Storestølen fjellhotell

Ved offentlig ettersyn av planforslaget kom det inn to innsigelser:

- NVE ga innsigelse til planen grunnet skredfare i hotelldelen
- Statsforvalteren ga innsigelse til hotelldelen grunnet belastning for villrein

Det har i tiden etter offentlig ettersyn blitt jobbet videre med planen, med mål om å løse innsigelsene.

Dette notatet redegjør for:

- Dagens situasjon ved hotellet i dag

- Eiendomsforhold, planstatus og faresoner
- Hotellets fremtidige utbyggingsbehov og en nedskalering av utbyggingsønske sammenlignet med planforslaget
- Forslag til endringer i plankart og bestemmelser for å løse innsigelse knyttet til skred og villrein

3. Storestølen fjellhotell – dagens situasjon

Storestølen fjellhotell ligger ved Fv 50, langs Strandavatnet i Hol kommune. Hotellet ble bygget i 1956.

Storestølen Fjellhotell eies og drives av Anne Gørild og Tore Holtskog. De tok over driften i 2016 og har siden da foretatt en full oppgradering av hotellet. Satsingsområde fremover er fokus på bærekraft og å ta vare på den vakre naturen som omgir fjellhotellet. I 2024 ble Storestølen Miljøfyrtårnsertifisert.

Fjellhotellet har i dag totalt 40 sengeplasser, fordelt på 4 dobbeltrom, 3 3-mannsrom og 6 leiligheter.

Hotellet er stengt i perioden 1. november til 1. mars. Storestølen Fjellhotell (tidligere Storestølen Fjellstugu) er i dag ikke lenger drevet som en tradisjonell «turisthytte», som baserer kundemassen sin på folk som kommer og går mellom ulike destinasjoner i fjellheimen til fots eller ski. Eierne av hotellet presiserer følgende rundt driften:

«De aller fleste gjestene som kommer til Storestølen Fjellhotell kommer som gjennomreisende mellom øst og vest. Enten at de trenger et stopp mellom Oslo og Bergen, eller at de trenger en overnatting for aktiviteter i Aurland og Flåm området. Dette konsentrerer seg i de hektiske feriemånedene om sommeren.

Ved siden av dette jobber Storestølen med å øke aktiviteten utenom disse begrensede tider, slik at det skal kunne være grunnlag for en eksistens fremover. Vi er i gang å bygge opp en kompetanse innen kurs og retreat, som primært har aktiviteter på selve Storestølen.

Det er først og fremst med denne utviklingen vi kommer stadig til kort og må si fra oss forespørsler, som gjør at vi nå «tvinges» til en ombygging på Storestølen. Lokalitetene er bygget for og konstruert for en kundemasse som fungerte med enkel standard, og en rominndeling med flere mindre rom i selve hovedbygningen. Bygget er lite egnet til gjester som kommer på kurser eller retreat, som ønsker et felles rom for sine aktiviteter. Dette løser vi delvis ved å bære alt av møbler og inventar ned i en trang kjeller for å frigjøre plass, for så å flytte alt tilbake når restauranten igjen skal benyttes.

I tillegg ønsker naturligvis flere av deltagere på slike arrangementer enkelt- og dobbelt rom. Ved fordelingen av rom og leiligheter som nevnt over, må vi bruke en leilighet med 4 senger til enkeltrom. Dette betyr at vi i dag må si nei til grupper, fordi vi mangler enkelt- og dobbelt rom. Vi har senger nok, men fordelingen av disse går ikke opp. Vi har den samme problemstillingen, når det gjelder forespørsel om bussgrupper som ønsker en overnatting hos oss. Veldig mange reiser alene, og ønsker enkelt rom, resten ønsker dobbeltrom.

Derfor handler disse planene først og fremst om å legge til rette for nye 8 til 10 enkelt/dobbel rom, slik at vi kan øke belegget på en kapasitet vi allerede har. Da har vi mulighet til å få opp en beleggprosent som er mulig å leve av.»

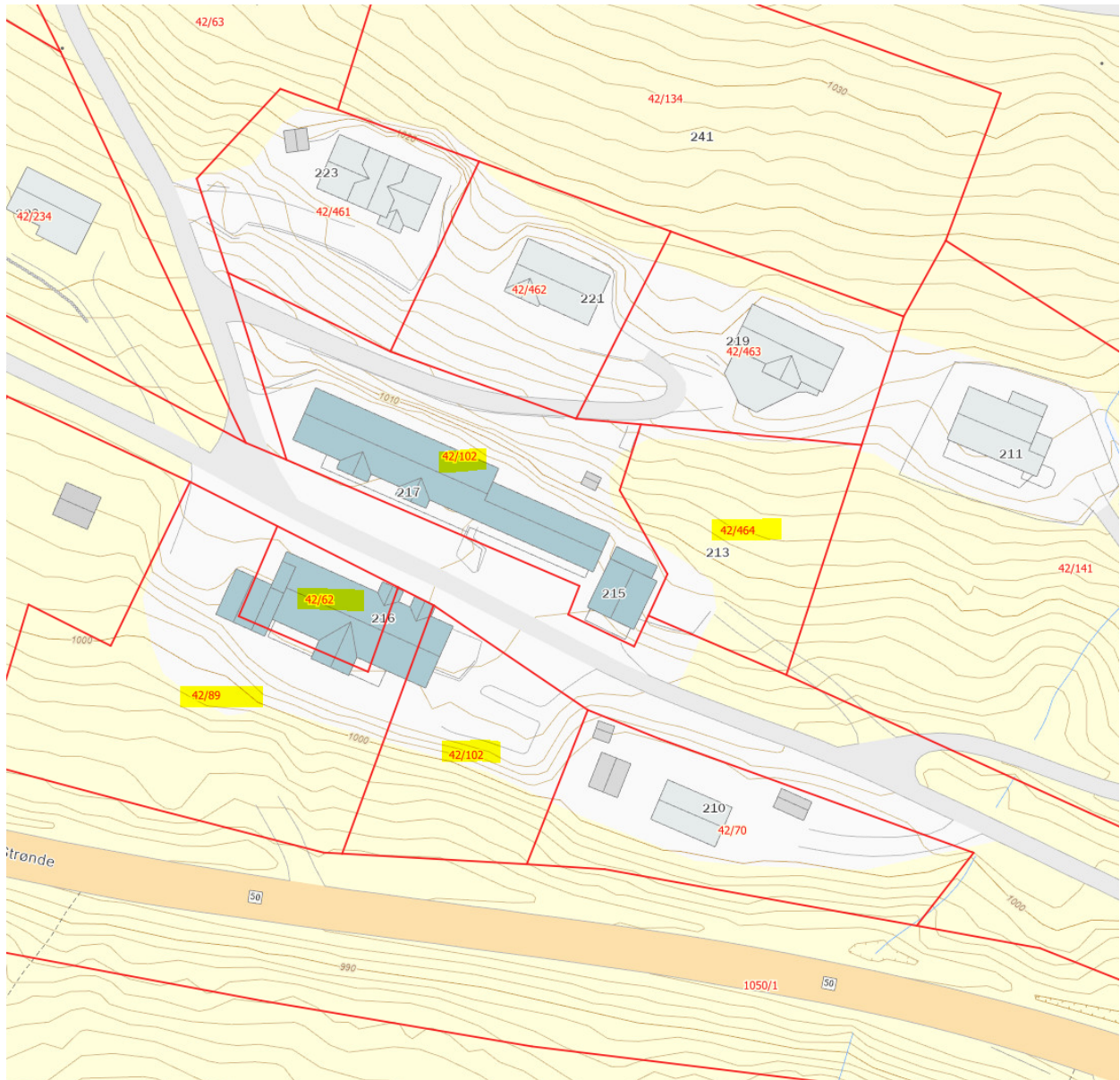
For å sikre framtidig drift av fjellhotellet, trenger hotellet å legge til rette for en oppgradering og utbygging av deler av eksisterende bygningsmasse. Det er behov for flere dobbeltrom for møte den type etterspørsel hotellet opplever i dag. Da mange ønsker eget rom, og hotellet i hovedsak har større rom/leiligheter, har hotellet **om lag 20%-30% i beleggprosent selv om alle rom er i bruk. Dette er ikke en bærekraftig drift, og måten sengene er fordelt per rom i dag gir ikke mulighet for videre lønnsom drift.**

Utvikling av Storestølen Fjellhotell er nødvendig for å sikre framtidig driftsgrunnlag. Bakgrunnen for utarbeidelse av reguleringsplan er å innrette hotellet for å kunne møte det markedet etterspør av romstørrelse og funksjon.

Kommunen ønsker varme senger, og en reguleringsplan som tar høyde for en lønnsom utbygging i framtiden er avgjørende for videre drift.

4. Eiendomsforhold, planstatus og faresoner

4.1. Eiendomsforhold



Figur 1 Kart over Storestølen fjellhotell. Eiendommer tilhørende hotellet markert med gult. Veien Strønde går gjennom tunet til hotellet.

Storestølen fjellhotell består av totalt tre bygg, fordelt på fem ulike gårds- og bruksnummer, på hver side av veien Strønde, samt en ledig tomt.

Adresse	Funksjon	gbnr
Strøndre 215	Garasje og en ansatteleilighet med to toaletter og tre rom	42/102
Strøndre 216	Spisesal, stue og kjøkken, samt kjøle- og fryserom	42/63, 42/89, 42/102
Strøndre 217	Rom og leiligheter, totalt 40 senger	42/102
Strøndre 213	Ledig/ubebygd tomt, der eier har rett til å føre opp en fritidsbolig, jf bestemmelsene i KPA	42/464

4.2. Planstatus

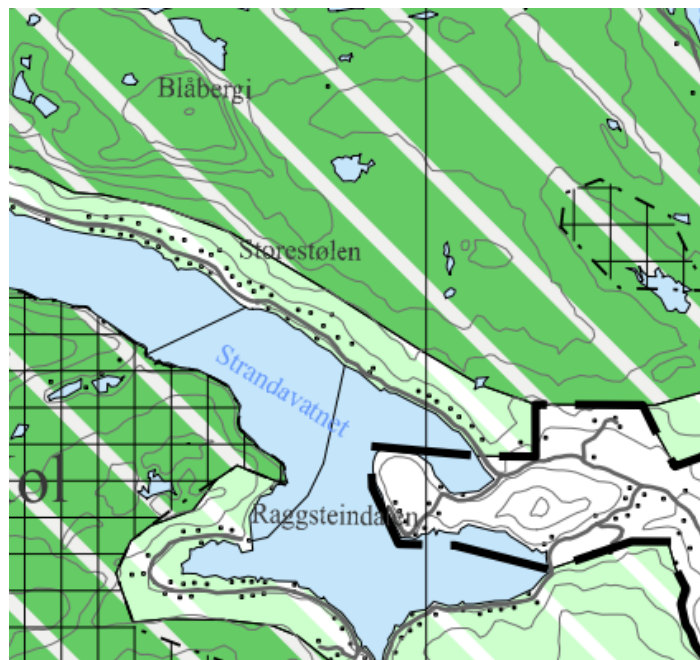
Storestølen fjellhotell er ikke regulert.

Fjellhotellet ligger innenfor areal avsatt til spredt fritidsbebyggelse (SF7) i gjeldene kommuneplanens arealdel (KPA). Innenfor SF7 tillates det bygging av 10 nye hytter i planperioden. Et fåtall av disse hyttene er bygget per i dag. **I tillegg er det ihht KPA tillatt å bygge en ny fritidsbolig på den utskilte eiendommen gbnr 42/464.** Denne hytten som tillates på denne eiendommen kommer i tillegg til de t10 som tillates bygget innenfor SF7 i planperioden.

Hotellet ligger innenfor hensynssone H560_2, bevaring naturmiljø. Hensynssonen er nasjonalt randområde til villreinområde.

Storestølen ligger innenfor plankartets avgrensning for Regional plan for Nordfjella med Raudafjell 2014-2025. I plankartet er nasjonalt villreinområde og randområde definert. Hotellet ligger utenfor nasjonalt villreinområde, men innenfor randområde.

Retningslinjen til hensynssonen sier bla. at det i randområdet skal kunne legges vekt på reiselivets arealbehov, så vel som villreinens behov.



Figur 2 Nasjonalt villreinområde markert med grønt. Randområde markert med lys grønt. Hentet fra plankart for Regional lan for Nordfjella med Raudafjell 2014-2025.



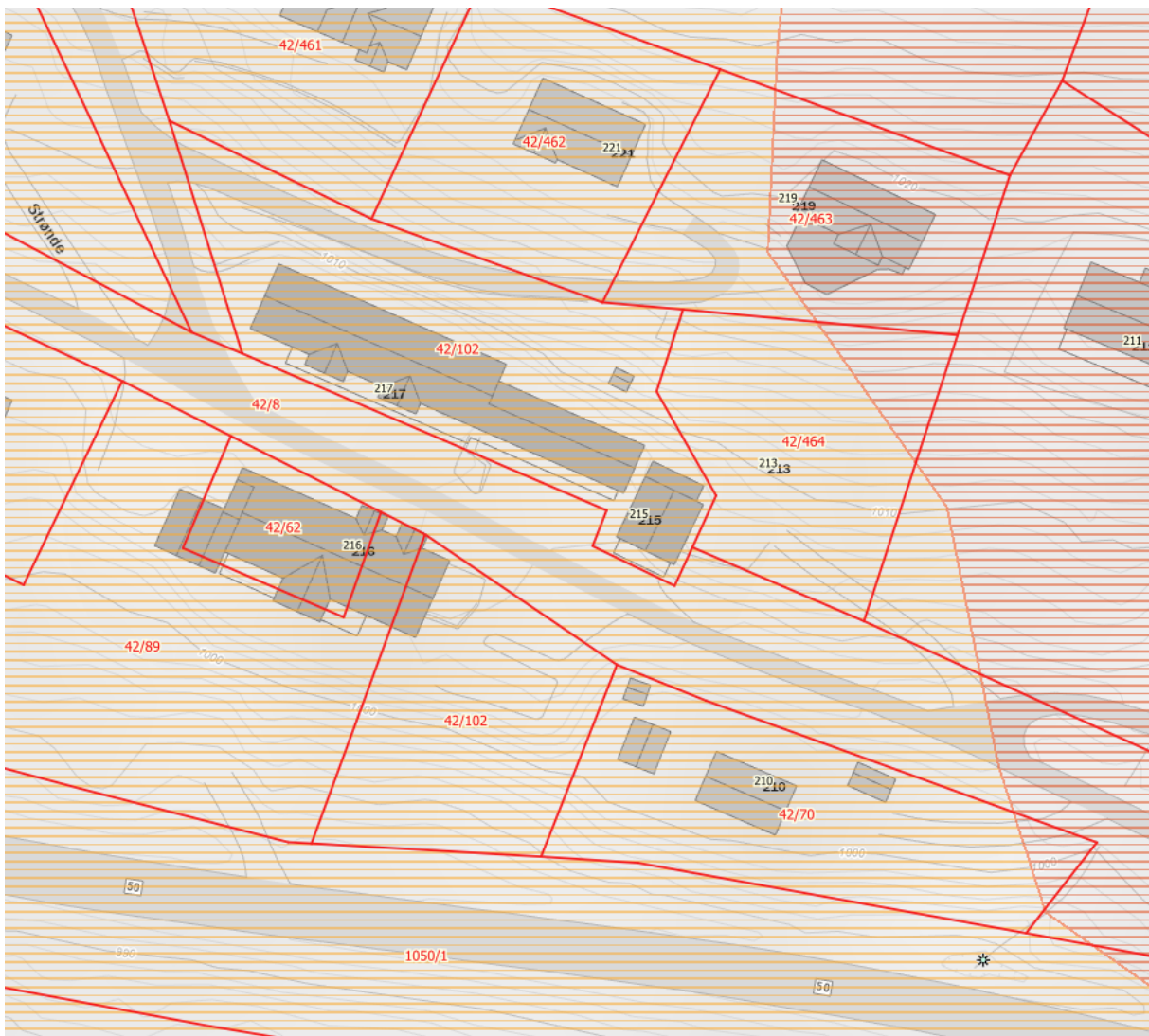
Figur 3 Skisse som viser grense for nasjonalt villreinområde markert med sort strek.

4.3. Faresoner

Skred AS utførte i 2020 en skredvurdering for Hol kommune over hele nordsiden av Strandavatnet. Kartleggingen omfattet blant annet Storestølen Fjellstue, og det ble funnet faresone for skred som dekker hele eiendommen.

Dimensjonerende skredtype er snøskred.

Hele hotellet ligger innenfor område med årlig sannsynlighet større enn eller lik 1/5000 (S3).

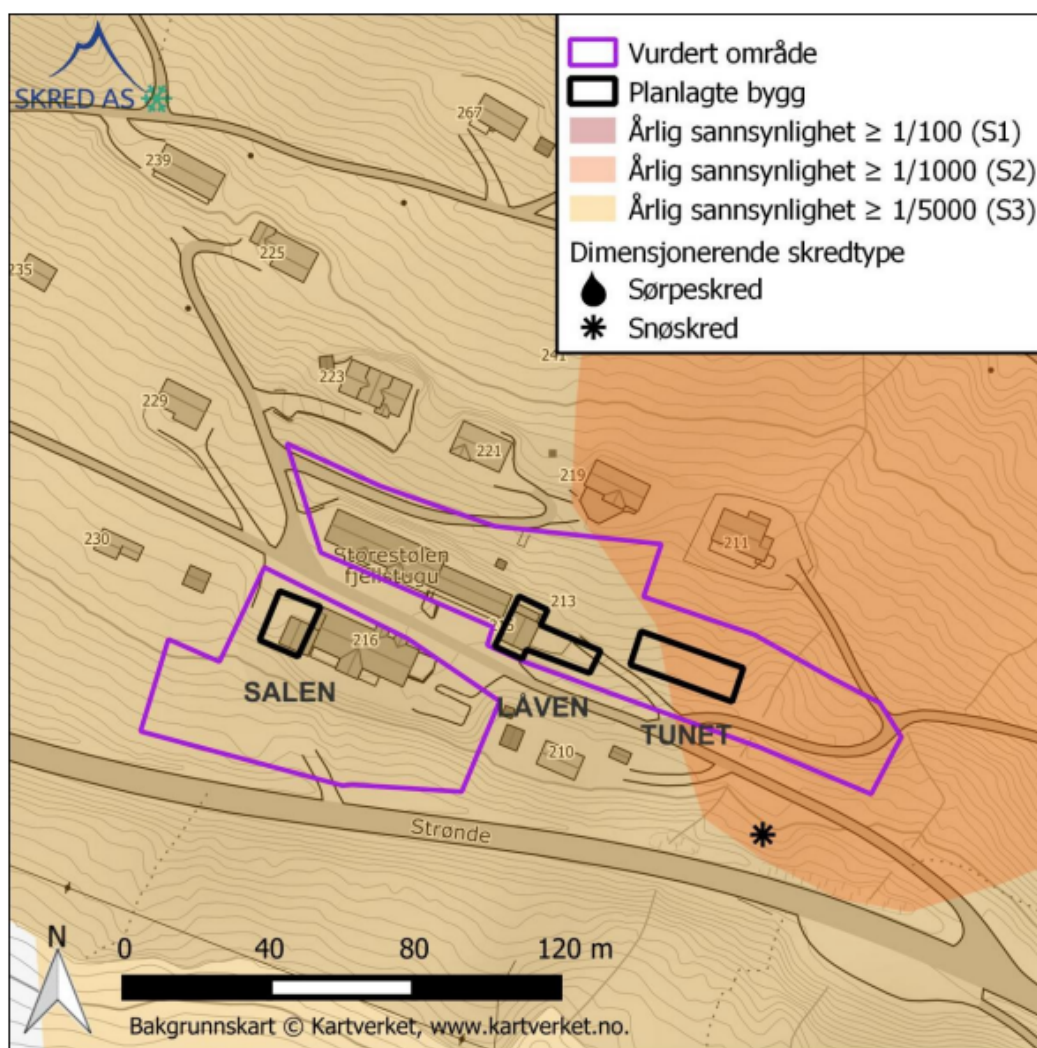


Figur 4 Faresoner skred hentet fra NVE Atlas. Gul skravur er årlig sannsynlighet større enn/lik 1/5000. Oransje skravur er årlig sannsynlighet større enn/lik 1/1000.

5. Hotellets fremtidige utbyggingsbehov og et redusert utbyggingsønske sammenlignet med planforslaget

5.1. Planforslaget

I planforslaget er det presentert tre ulike utbygginger: Salen, Låven og Tunet. *Merk at det for både Salen og Låven var planlagt å rive noe eksisterende bygningsmasse, for så å føre opp nye bygg med samme funksjon og noe utvidet areal.* I planforslaget er Tunet et separat, nytt leilighetsbygg.



Figur 5 De tre planlagte byggene i planforslaget, med faresoner i bakgrunnen. Hentet fra Skred AS.

5.2. Redusert utbygging

Ønsker som lå til grunn for utvidelse av hotellet er nå modifisert og nedskalert. Under følger en presisering av hva som nå er gjeldene behov ved hotellet:

Tabell 1 Oversikt over planforslaget, sammenlignet med en nedskalert utbygging.

Navn på bygg i planforslaget, og formål	Planforslaget	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	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	Utvide kjøkken, bygge nytt kjølerom og fryserom, utvide lagerplass, samt garderober og toalett til ansatte, utvide frokostsalen. Ny sal utgår, og dette bygget heter nå utvidelse av kjøkken og frokostsal.	Rive kjølerom og fryserom, ca. 30 kvm. Rive to brakker, ca. 50 kvm. Nytt kjøkken, lager, kjøl og frys etc.: 50 m2. Utvidelse av frokostsal med ca. 60-80 m2.
--------------------	--------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

I forslag til planbestemmelser er det oppgitt maks 50 % BYA i H1. Totalt for BAA1_1 og BAA1_2 er det også satt BYA til maks 50%. Denne BYAen er langt større enn hotellets reelle utbyggingsbehov. Forslag til redusert BYA innenfor de ulike formålene er gitt i kapittel 5 i dette notatet.

5.3. Belastning i villreinområde

Hotellet har i dag 40 sengeplasser. En utvidelse med den nedskalerte utbyggingen vil medføre en **økning på 21-26 sengeplasser**, samt bedre kjøkkenfasiliteter og en noe større frokostsal enn i dag.

En økning i antall sengeplasser vil ikke endre Storestølen fjellhotell drift vesentlig, men gjøre hotellet i stand til å ta imot andre type grupper enn i dag. Sammenlignet med dagens situasjon, vil ikke belastningen inn i villreinområde bli vesentlig endret ved en oppgradering og utbygging av hotellet. Det er utarbeidet en egen villreinrapport for reguleringsplanen (Sogn naturforvaltning 2023, rapport 1-2023). Denne rapporten konkludere med at det er fritidsbolig og leiligheter som vil kunne gi størst påvirkning for villrein, sammenlignet med utvidelse av antall hotellrom (side 33):

«Av de ulike tiltakene kan en generelt si at fritidsboligene, både hytter og leiligheter, trolig vil få en større effekt enn utvidingen av tallet på hotellrom, gitt at driften følger det konseptet planen legger opp til.»

Leiligheter på Storestølen fjellhotell (Tunet) skal tas ut av planen i nedskalert løsning. Planen legger da kun opp til å utvide med studioleiligheter, som store deler av året kan benyttes som varme senger av hotellet. Villreinrapporten konkluderer med at hoteldrift er mindre belastende enn fritidsboliger.

5.4. Skred

Låven

I nedskalert utbygging skal Låven være strukturelt adskilt fra eksisterende bygning, og er i sikkerhetsklasse S2, da bygget skal inneholde maksimalt 10 boenheter.

Salen

Nedskalert utbygging av Salen innebærer utvidet kjøkken, nytt kjølerom og fryserom, utvidet lagerplass, garderober og toalett til ansatte, samt utvidet frokostsal.

Dimensjonerende skredtype ved Storestølen er snøskred. Salen ligger i S1-sonen. Hovedsesonger er i sommermånedene (mai-september), med over 80% av belegget. Det er få gjester i vintermånedene på grunn av. Storestølen fjellhotell skriver følgende om vinterdrift:

«Storestølen Fjellhotell har de siste 4 årene holdt stengt fra 01. november til 01. mars fordi gjestegrunnlaget ikke er tilstede i denne perioden.

På vinterstid er det en forutsetning for våre gjester at de kan gå på ski. Løypene blir ikke stukket før DNT åpner sine hytter den 01. mars. For enkelte løyper blir det ikke stukket før etter den 23 mars av hensyn til villreinen som da har trukket vestover og ned i Aurlandsfjellene.

En annen faktor som gjør det umulig å tilby skimuligheter til våre gjester er at isen på Strandavatnet normalt ikke er trygg før starten/midten av februar.

Disse forholdene gjør at det ikke er forutsetning for drift i perioden november til mars for skiturister. Når vi ser på bookingene våre for de 9 årene vi har drevet, ser vi at rundt 10% av omsetningen vår ligger i perioden mars/april. Det er mao. Svært begrenset hvor mange gjester vi har i vintersesongen. Dersom vi ser på antall romdøgn så er det 106 i perioden mars/april 2025 med en beleggsprosent på 11%. I snitt har vi solgt 1,7 rom pr dag i denne perioden. Dvs. at 90% av kapasiteten vår ikke er i bruk i vintersesongen som strekker seg fra 01.03 til 30.04. Vi har i alt 15 plasser i restauranten vår. Når restauranten er

full, er det altså 15 personer til middag. Det har ikke skjedd så langt vinterstid, men er mer vanlig på sommeren som er vår høysesong der om lag 80% av vår inntjening skjer.

Kort oppsummert ligger ikke forholdene til rette for å holde oppe før den 01.03 fordi vi trenger trygg is og stikkede løyper slik at våre gjester kan bevege seg trygt i terrenget. Det kan også bemerkes at fjellsiden mot nord bak Storestølen normalt er fri for snø fra starten/midten av april fordi den heller mot sør og har sol hele dagen. I år har vi ikke hatt snø nedenfor kraftgaten siden slutten av mars.»

I Byggteknisk forskrift (TEK17) står følgende om bygg i sikkerhetsklasse S2:

«Sikkerhetsklasse S2 kan for eksempel være byggverk der det normalt oppholder seg maksimum 25 personer, eller der det er middels økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er

- enebolig, tomannsbolig og eneboliger i kjede/rekkehus/boligblokk/fritidsbolig med maksimum 10 boenheter*
- arbeids- og publikumsbygg/brakkerigg/overnattingssted hvor det normalt oppholder seg maksimum 25 personer. Byggverk der det er nødvendig å kreve et høyere sikkerhetsnivå ut fra hensynet til personsikkerhet inngår i sikkerhetsklasse S3, for eksempel sykehjem, skole og barnehage.*
- driftsbygning i landbruket*
- parkeringshus og havneanlegg»*

Endelig sikkerhetsklasse fastsettes av kommunen i forbindelse med byggesøknad, og eventuelt nødvendige sikringstiltak for bygning vil gis av kommunen ifm byggesøknad.

6. Forslag til endringer i plankart og bestemmelser

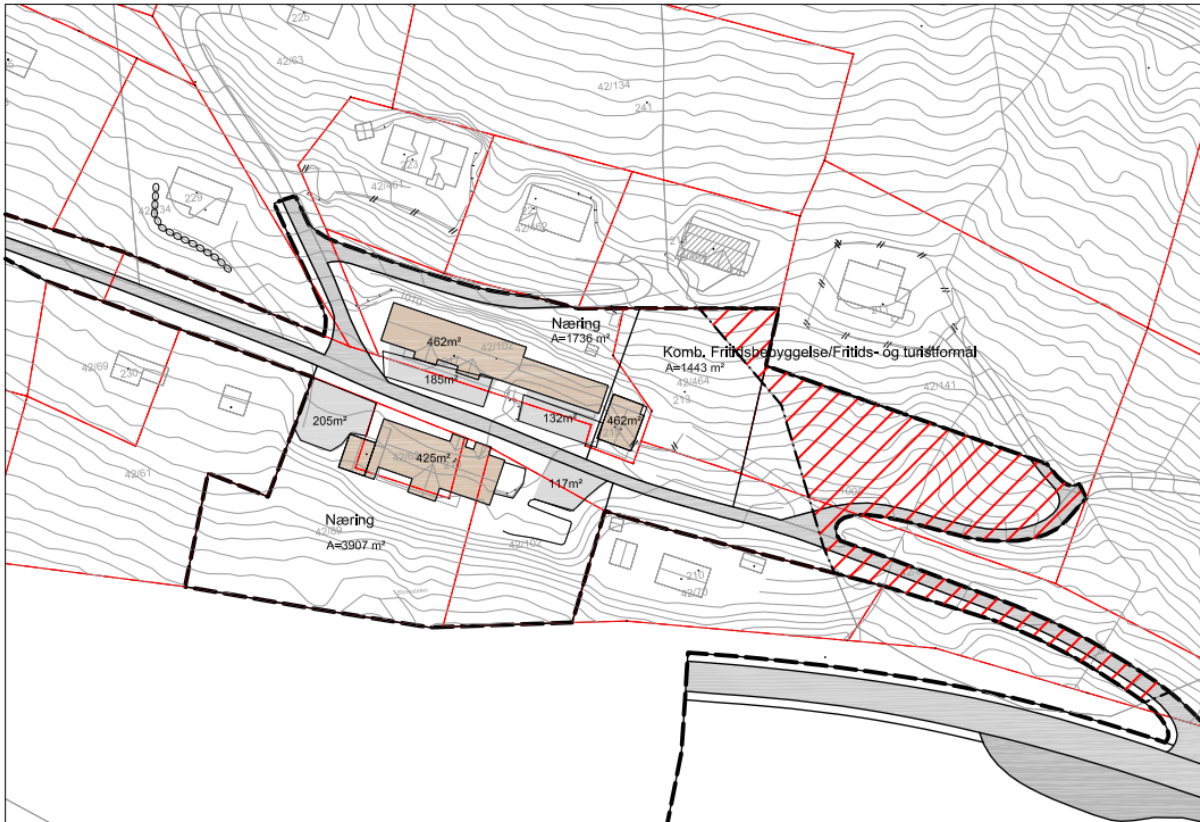
For å løse innsigelse knyttet til skred (NVE) og villrein (Statsforvalteren), og for å gjøre planen mer konkret og spisset for det som er Storestølens faktiske utbyggingsbehov, foreslås følgende endringer i plankart og bestemmelser:

- BFT1 fjernes fra plankart og bestemmelser. Dette fører til en betydelig nedskalering av kapasitet ift. planforslaget.

- Fjerne arealformålet LF og veiformålet på rv50. Innenfor LF-formålet er det planlagt sittebenker og badstue, noe som ikke utløser plankrav.
- H1 og BAA1_1 og BAA1_2 får arealformål næring. Samlet sett for hotellet, og gitt at Tunet er fjernet, er det ingen grunn til å ha flere ulike formål enn nødvendig. Eiendom 42/464, og del av eiendom 42/102 (der dagens garasje/ansatteleilighet står i dag), reguleres til kombinert formål for fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål.



Figur 6 Skisse av plangrep i redusert planforslag.



Figur 7 Skisse av areal - dagens situasjon Storestølen. Skissen ligger også i vedlegg.

Under er en oversikt over areal og BYA i planforslaget og redusert planforslag:

Adresse	Formål og BYA i planforslag	Formål i redusert planforslag	Dagens areal og BYA	BYA i redusert planforslag
Strønde 216	H1. Maks BYA 50%	Næring 2	BYA dagens bygg er 425m ² . Parkering utgjør om lag 320m ² . BYA innenfor formålet i dag er i underkant av 20%, inkludert parkering.	I redusert planforslag vil det foreslås maks BYA på ca 22-25%, inkl. dagens parkering. Dette gir mulighet til å utvide grunnflaten på bygget med om lag 100m ² . Merk av noe eksisterende bygningsmasse rives.
Strønde 217	BAA1_1. Maks BYA 50% totalt for BAA1_1 og BAA1_2.	Næring 1	Dagens BYA er 45% inkl. parkering, 27% uten parkering.	Her ønskes ingen endring ift dagens situasjon.
Strønde 215 og 213	BAA1_2. Maks BYA 50% totalt for BAA1_1 og BAA1_2	Kombinert formål for fritidsbebyggelse/ fritids- og turistformål	I dag er BAA1_2 BYA på 6,2%. Garasjen med leilegheiter som står her i dag er BYA 90 m ² .	10 p-plasser a 2,5x5m gir 125 m ² til parkeringsareal. I redusert planforslag foreslås en BYA på maks 30% inkl parkering, noe som gir mulighet til å bygge med grunnflate på rundt 300m ² . Merk at bygg med grunnflate 90m ² rives, så netto ny BYA for bygg blir i overkant av 200m ² .

Endelig beregning av BYA-tall gjøres ved oppdatering av plankart og planbestemmelser for redusert planforslag.

Næring

Areal som reguleres til næring er eksisterende fjellhotell og tilhørende eiendommer (unntatt eiendom 42/464).

Ved å regulere disse eiendommene til næring, stadfestes dagen arealbruk gjennom reguleringsplanen.

Næring deles opp i to felt, Næring 1, nord for veien Strønde, og Næring 2, sør for veien.

I bestemmelsene vil det stå at på felt næring 1 og 2 kan det etableres næringsareal/fellesareal tilknyttet eksisterende næring. Næringsbygg skal ha form, størrelse og byggehøyder i samsvar med stedets byggetradisjoner. Det skal forutsettes at næring skal være hotell/overnatting og bevertning

Næring 1

Ingen endring ift dagens situasjon. Redusert planforslag åpner ikke for økt utnyttelsesgrad her.

Næring 2

For å kunne realisere ønsket om å utvide arealer som går til hotellets drift, og en utvidelse av frokostsalen, må økt BYA økes med om lag 2-5% innenfor formålet, sammenlignet med planforslaget.

Dagens utnyttelsesgrad innenfor formålet er i underkant av 20%, inkl parkering.

For næring 2 vil følgende presiseres i bestemmelsene:

- Eksisterende kjølfrys og brakker rives (markeres med kryss over bygning i plankart)
- Eiendommen kan bygges med inntil 22 %- 25% BYA.
- Maksimalt tillatte mønehøgde for bebyggelse på næring 2 er dagens mønehøgde.
- På felt N2 kan det etableres næringsareal/fellesareal tilknyttet bygningen. Næringsbygg skal ha form, størrelse og byggehøyder i samsvar med stedets

byggetradisjoner. Det forutsettes at næring skal være hotell/overnatting og bevertning.

- Parkering for næring 2 løses på egen eiendom.
- Endelig sikkerhetsklasse fastsettes av kommunen i forbindelse med byggesøknad. Endelig sikkerhetsklasse må fastsettes ut fra den faktisk planlagte bruken ved byggesøknad, og det er forhold som kan endre seg fra arealplanen til byggesøknaden.

Kombinert formål for fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål

For kombinert formål for fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål presiseres følgende i bestemmelsene:

- Eksisterende garasje med leilighet rives (markeres med kryss over bygning i plankart)
- Maksimal grad av utnyttning er 30%BYA
- Ny bebyggelse skal være frittstående, og det er maksimal tillatt med 10 enheter (sikkerhetsklasse S2)
- Det er ikke tillatt med bebyggelse innenfor skredfaresone 1/1000

Merk at kombinert formål for fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål i hovedsak ligger på eiendom 42/462.

På denne eiendommen kan det, ihht kommuneplanens arealdel, bygges en fritidsbolig, jf kommuneplanens arealdel punkt 3.3:

**I tillegg kan følgende spredtliggende, ubebygde hyttetomter innen LNF-SF 6 og SF 7, fradelt etter 01.01.1980, godkjennes bebygd i samsvar med kriterier i bestemmelsenes pkt. 2.1:
- Gnr. 42/212, 42/463, 42/464, 43/333, 32/181.**

Bestemmelsene i pnkt 2.1 er:

2.1 FRITIDSBOLIGER (§ 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 1)

- a) Om det ikke er vedtatt egne bestemmelser gjennom godkjent reguleringsplan, skal bestemmelsene i pkt. 1.2.e og 2.1 gjelde for nybygg på eksisterende fritidstomter og tilbygg til eksisterende bygninger.
- b) Utnytningsgrad i område uten reguleringsplan avgrenses oppover til maksimalt 186 m²BYA pr. tomt. Innafor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks være på inntil 150 m²BYA.
Det kan bygges en fritidsbolig (med en bruksenhet) pr. tomt. På hver tomt tillates det maksimalt 3 bygninger.
Uthus/ garasje og/eller anneks kan tillates når dette kan tilpasses eksisterende utbyggingssituasjon, terrengforhold og en god estetisk løsning. Anneks/ uthus kan ikke være større enn 30 m². Anneks skal ikke inneholde eget kjøkken. Garasje kan ikke være større enn 40 m².
Annen utnytningsgrad i det enkelte område kan fastsettes i reguleringsplan.

Det betyr at eier av eiendom 42/464 kan bygge opptil 3 bygninger på sin eiendom, inkludert garasje.

Det eier av eiendom trenger, er ikke en fritidsbolig med anneks og frittstående garasje, men en garasje, samt 10 små leiligheter som kan bidra til å sikre videre hotelldrift. Fotavtrykket det legges opp til i redusert planforslag er imidlertid ikke mye større enn det kommuneplanens arealdel gir rett til på eiendom 42/464..

7. Likebehandling av saker

Arbeidet med detaljreguleringsplan for Storestølen har vært en lang og svært kostnadskrevennde prosess for forslagsstiller.

Det er særlig to saker, en reguleringsplan og en byggesak, det er verdt å sammenlikne reguleringsplan for Storestølen med.

7.1. Detaljreguleringsplan for Raggsteindalen Høyfjellstue, planID 9044

Raggsteindalen Høyfjellstue ligger på vestsiden av Strandavatnet, i enden av en fjellvei som strekker seg vestover retning Hallingskarvet. Storestølen derimot, ligger langs trafikkerte fv 50.

Raggsteindalen har i dag ca 80 sengeplasser, mens Storestølen har 40 senger (som ikke kan brukes samtidig pga uhensiktsmessig romstørrelse og mangel på dobbeltrom).

Detaljreguleringsplan for Raggsteindalen Høyfjellstue har store likheter med Detaljreguleringsplan for Storestølen ift villrein-problematikk og planstatus:

- Begge planene ligger i formål SF. Hverken Raggsteindalen høyfjellstue eller Storestølen fjellhotell er avsatt som næring i KPA.
- I begge planene er hensikten å legge til rette for nye, frittliggende fritidsboliger og utvidelse av næringsbebyggelse. Mens det i reguleringsplanforslaget for Storestølen er gitt detaljer for mulig utbygging av hotellet, er det i reguleringsplan for Raggsteindalen kun oppgitt en økning i BYA: Planen legger opp til økning av **BYA på 13% for næringsbebyggelse** «for å ta høyde for en eventuell lønnsom utbygging i framtiden. Høyfjellsstua reguleres til område for næringsbebyggelse. Regulering til næringsbebyggelse ivaretar hensynene til fremtidig drift og utvikling av høyfjellsstua.» Både Raggsteindalen og Storestølen har samme behov, nemlig å regulere for en økning i BYA for å ta høyde for en eventuell lønnsom utbygging i framtiden.
- Raggsteindalen og Storestølen ligger begge innenfor randområde til nasjonalt villreinområde, mens Storestølen ligger langs trafikkerte rv 50, så ligger Raggsteindalen «øde til» på vestsiden av fjorden, omkranset av urørt natur.

I reguleringsplan for Raggsteindalen legges det opp til en økning i BYA fra 21,6 til 35 % innenfor for formålet næring, N1.

Formålet N1 er om lag 7 300 m², der eksisterende bygningsmasse og parkering utgjør om lag 1 500 m².

Ved at BYA i N1 er satt til 35%, betyr det at fjellstuen har mulighet til å utvide med ca 950m² inkl parkering, noe som er en betydelig økning i bebyggt areal, og vil kunne legge opp til en betydelig utvidelse av driften.

I tillegg er det vært å merke at Raggsteindalen allerede er dobbelt så store som Storestølen mål i antall sengeplasser.

En redusert utbygging på Storestølen vil øke BYA innenfor næring 2 med 2-5%, og øke BYA innenfor kombinert formål med ca 25%, til sammen netto rundt 300 m2 nytt bebyggt areal. Dette er en redusert BYA sammenlignet med planforslaget.

I Statsforvalteren uttalelse til planforslaget til detaljreguleringsplan for Raggsteindalen Høyfjellsstue (datert 09.01.2020, ref 202/1735) er det skrevet følgende:

«Når det gjelder villreininteresser så ligger området i randområdet og fem nye tomter vil ikke i seg selv medføre store negative konsekvenser i form av forstyrrelser. Det er viktig at kommunen har god oversikt over antall nye hytter i kommuneplanperioden og vi legger til grunn at grensen i kommuneplanen holdes, hvor det er åpnet opp for 20 nye hytter innenfor dette feltet. Med dette som utgangspunkt har vi ingen vesentlige merknader til forslaget ut fra villreinhensyn».

En økning i BYA for næringsdelen er ikke kommentert. Det er ikke kommentert at forslaget om næring og utvidelse av dette næringsarealet ikke er i tråd med kommuneplanen. Det er heller ikke kommentert noe på at konsekvenser av utvidelsesplaner for næring ikke er utredet.

I Statsforvalteren uttalelse til planforslag for detaljregulering for del av SF7 – Storestølen ved Strandavatnet (datert 10.03.2023) er det skrevet følgende:

«Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmer følgende innsigelse:

Med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer for ivaretagelse av villreininteresser, fremmer vi innsigelse til planene om utvidelse av hotellvirksomheten innenfor byggeområdene BAA1_1, BAA1_2, H1 og BFT1. Vi vektlegger også at forslaget ikke er i tråd med kommuneplanen og at konsekvensene av utvidelsesplanene ikke er tilstrekkelig utredet i tråd med lovens krav, jf. plan- og bygningsloven § 4-2.»

I lys av et ny redusert planforslag, håper forslagsstiller at Statsforvalter kan se uttalelsene til disse to planforslagene i sammenheng, og sikre likebehandling av plansakene.

Vi minner også om konklusjonen i konsekvensutredning for villrein, skrevet av Sogn naturforvaltning, rapport -1- 2023:

Konklusjonen er at

- Utbyggingen er liten sammenlignet med eksisterende fritidsbebyggelse rundt Strandavatnet, hyttefelt og overnattingstilbud på Myrland og i Sudndalen.
- Utøving av friluftsliv og bruk av området omkring, innenfor en dagsturs avstand, vil skje med utgangspunkt i de nye tiltakene.
- Ny påvirkning/økning i eksisterende påvirkning på leveområdet er forventet å være moderat, men likevel til stede. Hvor stort omfanget av ny turgåing vil være i forhold til eksisterende aktivitet er svært vanskelig å anslå.
- Tiltakene er i minimal grad ventet å føre til økt omfang av langturer (mer enn dagsturer).
- Av de ulike tiltakene kan en generelt si at fritidsboligene, både hytter og leiligheter, trolig vil få en større effekt enn utvidingen av tallet på hotellrom, gitt at driften følger det konseptet planen legger opp til.

Slik denne konklusjonen er formulert, er det ikke utviding av hoteldriften som utgjør den største effekten for villrein.

I brev fra Statsforvalter (datert 29.02.2024, ref 2021/14942) står det:

«Hvis man ser bort fra arealbehov og konflikter knyttet til dette er det også påpekt at varme senger, slik det legges opp til ved hotellet, har en større negativ konsekvens for villreinen enn tradisjonelle private hytter som er mindre i bruk gjennom året».

Forslagsstiller mener denne vurderingen ikke gjenspeiler konklusjonen i konsekvensutredningen for villrein.

7.2. Byggesak eiendom 42/145

På eiendom 42/145 er det nylig blitt oppført hytte. Nesten hele eiendommen ligger innenfor faresonen for skred med årlig sannsynlighet for skred $>1/1000$, og omsøkt hytte kunne dermed ikke oppføres uten sikringstiltak.

Krav til sikringstiltak ble stilt ifm byggesøknad. All den tid det er kommunen som fastsetter sikkerhetsklasse for bygg, anser vi det som rimelig at dette håndteres i byggesøknad også for utvidelse av hotellet, når endelig utforming av bygg er planlagt detaljert. Dette uavhengig av om påbygget på Strønde 216 vil havne i sikkerhetsklasse S2 eller S3.

Vedlegg

- Statsforvalterens uttalelser til planforslag for Raggsteindalen og planforslag for Storestølen.
- Skisse over areal - dagens situasjon Storestølen