

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
Oppdragsleder: Judith Aakre
Tilgjengelighet: Åpen

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
01	15. okt. 2022	Planbeskrivelse	JA	EØ

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, 15.10.2022

Judith Aakre
Oppdragsleder

Eirik Øen
Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

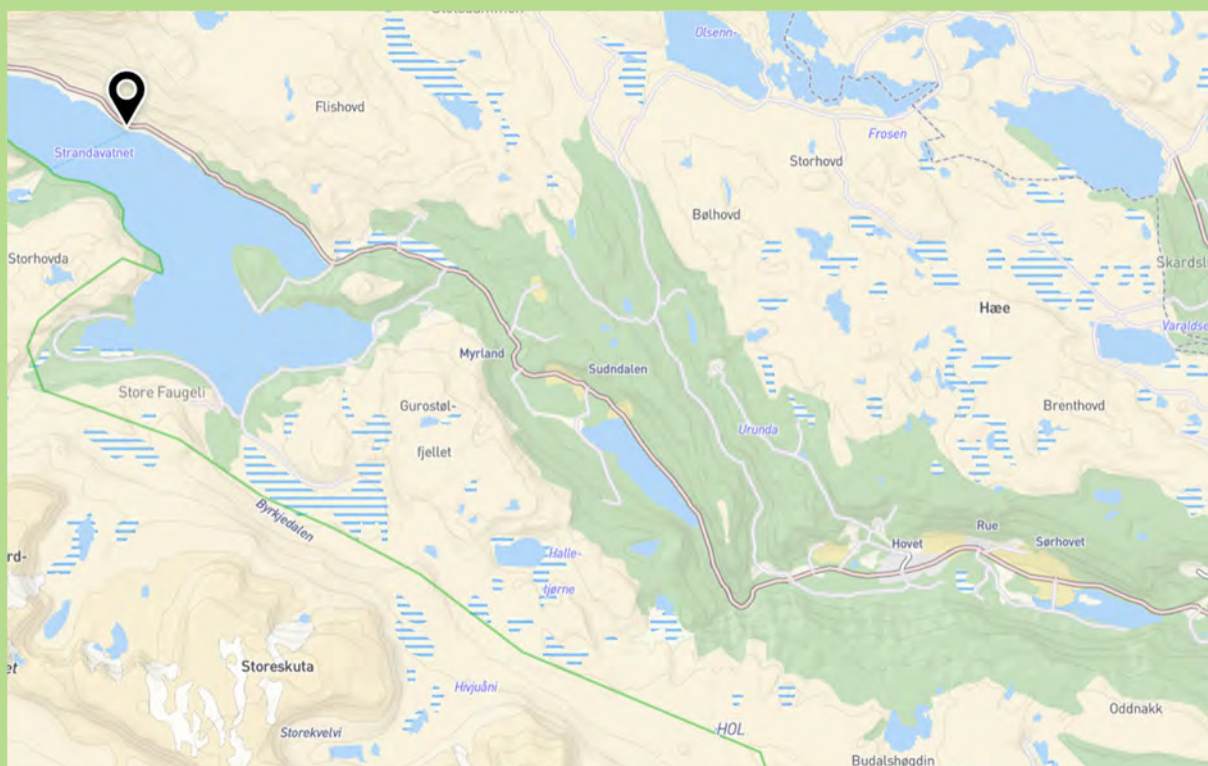
1.	Innledning	4
	1.1. Bakgrunn og formål	4
	1.2. Eiendomsforhold	4
2.	Planområdet	7
	2.1. Lokalisering og avgrensning	7
	2.2. Eksisterende forhold i og rundt planområdet	8
	2.3. Gjeldende planer og rammeverk	8
	2.4. Naturmiljø	9
	2.5. Naturfare	10
	2.6. Kulturminner	11
	2.7. Støy	12
	2.8. Trafikale forhold	12
	2.9. Teknisk infrastruktur	14
3.	Prosess	15
	3.1. Historikk	15
	3.2. Merknader	15
4.	Planforslaget	19
	4.1. Plangrep	19
	4.2. Vann og avløp	23
	4.3. Trafikale forhold	23
	4.4. Naturmangfold	24
	4.5. Naturfare	25
	4.6. Støy	27
	4.7. Friluftsliv	28
	4.8. Barn og unges interesser	28
	4.9. Samlet vurdering	29
5.	ROS-analyse	30

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, Vivi Bull Stubberud er

hjemmelshaver av 42/1441 og Viken 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 promoterer 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 utdanning 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 vejen 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 vejen 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). Pdd er denne reinstammen skutt ned som følge av skrantesjuka.

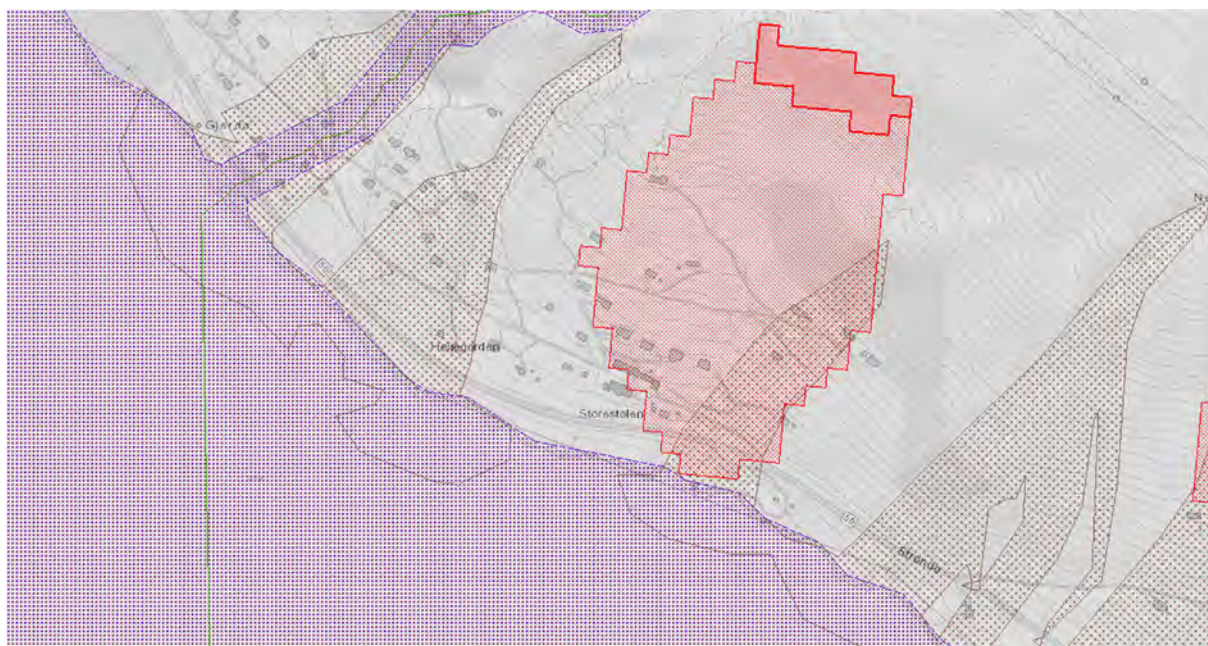


Figur 7 og 8: Utsikt fra planområdet mot Strandavatnet sør- og vestover (bilder: www.storestolen.no).

2.5. Naturfare

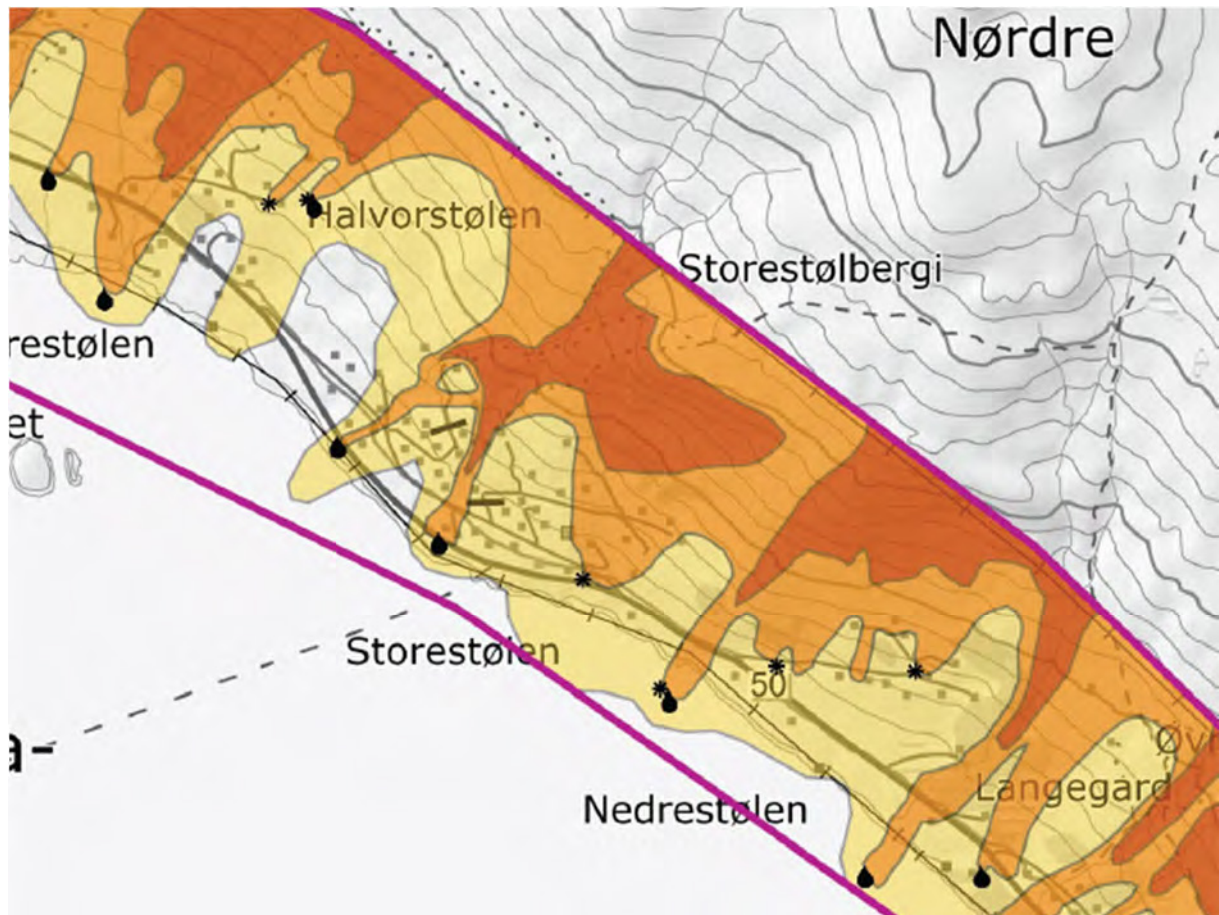
Deler av planområdet er omfattet av aktsomhetszone for flom- og skredfare.

Faresoneutredning for skred er utarbeidet av Skred AS på vegne av NVE for kommunen.



Figur 9: Ttsnittet 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 støysoneavgrønsing 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 vegen 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. 7 nye fritidsbygg og 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. Det vurderes at ny utbygging/utvidelse vil medføre marginalt med ny trafikk inn i området.
Gudrun Marie Løvstuen Sedal	Eier tomt 43/109 og ber om at den omfattes av planforslaget som byggetomt.	43/109 er tatt med som tomt for fritidsbebyggelse.
NVE	Skredfare må utredes. Lokale terrengforhold må vurderes ifm. flom i bekk.	Det er utført faresonekartlegging for skred, samt mulighetsstudie for

		<p>sikringstiltak. Faresoner for skred er lagt inn i kart, med tilhørende bestemmelse. Bekkene i området er hovedsakelig små normalt sett. Nye tomter er ikke lagt innenfor aktsomhetszone for flom. Det er knyttet bestemmelse om utredning ved tiltak for eksisterende bebyggelse innenfor aktsomhetssonen, dette berører 1 eksisterende bebygde tomt. Der nye tomter ligger i nærhet til bekk er det lagt inn byggegrense slik at bekkens naturlige løp ikke skal påvirkes. Overvann er vurdert i VA-plan.</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</p>

		være generelt til lite sjenanse, selv om enkelte vil få naboer nærmere enn de har i dag.
Viken Fylkeskommune	Det må tas hensyn til natur og landskap. Fortrinnsvis bør bebyggelse skje som fortetting, og ikke utvide de bebygde områdene. Myr må ikke berøres. Området må undersøkes for kulturminner. Nye avkjøringer fra fylkesveg vil ikke aksepteres.	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 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.
Statsforvalteren i Oslo og Viken	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.	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.

	Ber om at støyutredning følger planforslag og bestemmelse om støygrense for trafikkstøy på Lden=55dB for området. Vann- og avløpsanlegg må ikke medføre forringelse av resipient.	
Reidun Løvtuen	Eier tomt 43/195 og ber om at den omfattes av planforslaget som byggetomt	43/109 er utenfor planområdet. Vår vurdering er at det går både bekk og sti gjennom tomten, og at dette derfor ikke er en tomt som vil være i tråd med kommunens overordna planverk og føringer. Iht. kommuneplanens punkt 1e) kan man søke om å bygge på tomten uten plan (med forutsetninger). Planforslaget legger til rette for 7 nye tomter, og kommuneplanen åpner for inntil 10 nye fritidsboliger innenfor område SF7.
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. Planforslaget

4.1. Plangrep



Figur 14: Plankart.

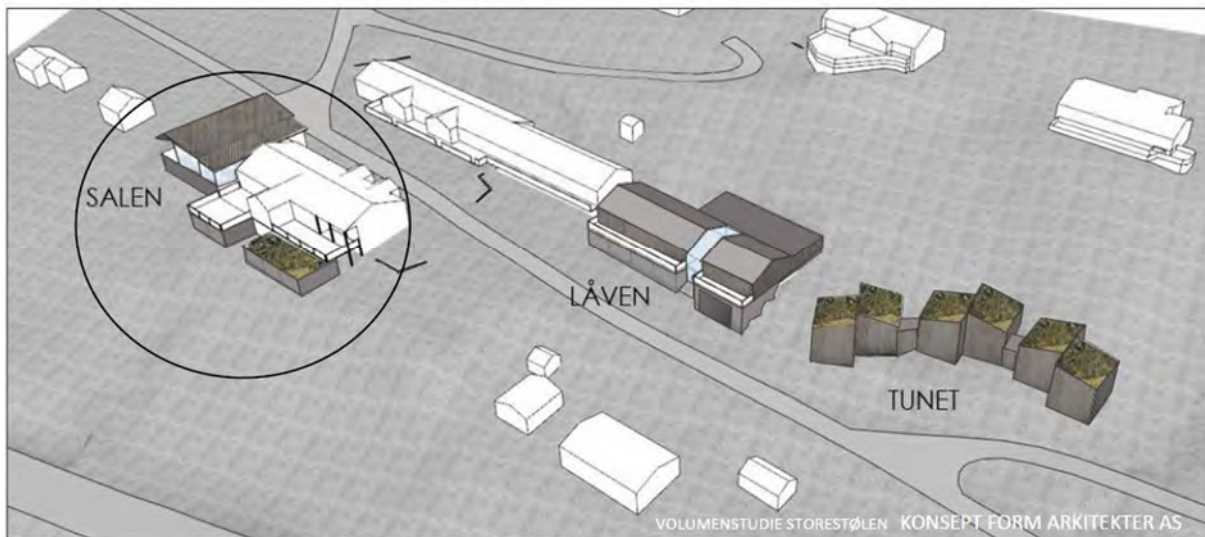
Fritidsbebyggelse

6 nye hyttetomter er plassert som foretting mellom eksisterende bebyggelse, samt at en eksisterende tomt, BFF7, er tatt med i planforslaget som byggetomt. Tomtene 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. Veggen eies av veglag. Vinterparkering for eksisterende bebyggelse er regulert inn.

Storestølen Fjellhotell

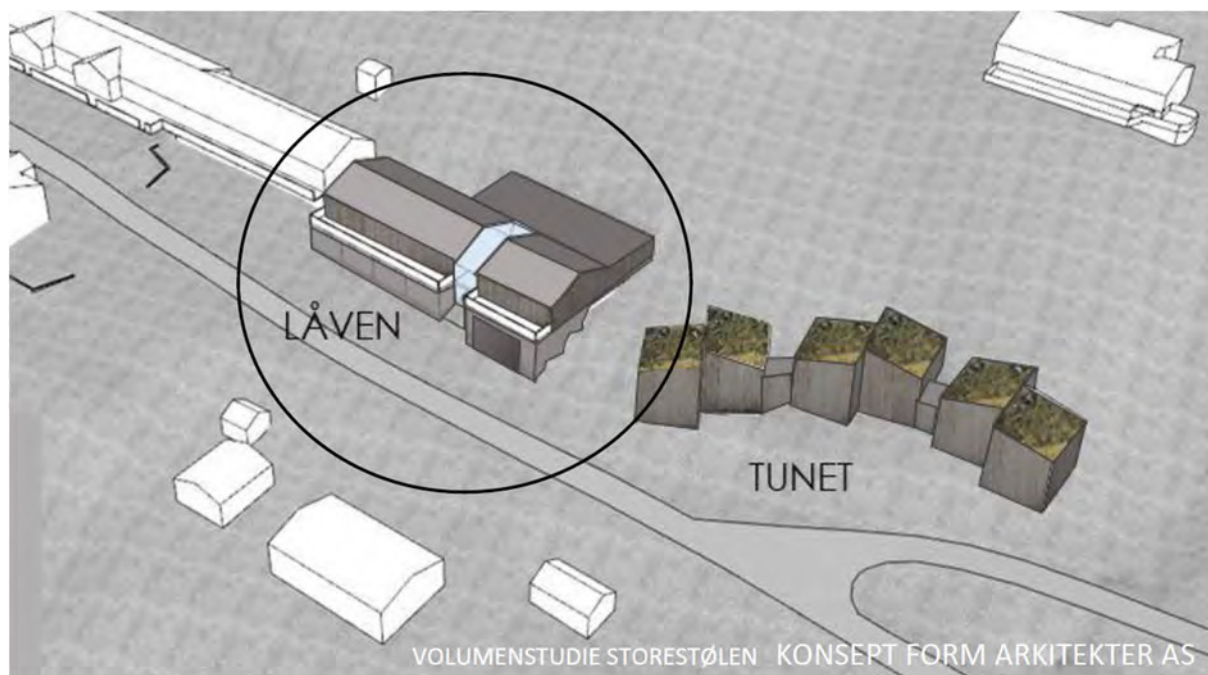
For Storestølen Fjellhotell er det både lagt opp til utvidelse av areal og økt grad av utnyttning. I tillegg har eiere inngått avtale om kjøp av grunn av Per Erik Johansen for mer areal til parkering. Bestemmelser til de ulike byggeområdene er differensiert etter grundig gjennomgang av ønsket utbygging og virkninger for området.

Form Arkitekter har utarbeidet utbyggingskonsept og skisser for Storestølen Fjellhotell. Foreløpig utbyggingskonsept er tenkt fordelt på tre bygg/bygningsgrupper, to av disse erstatter/utvider eksisterende bygningsmasse. Utbyggingen vil oppgrader fjellhotellets fasiliteter og det er legges stor vekt på å skape gode ute- og innerom. Hotelldelen på sørsiden av vegen (H1) ombygges som et signalbygg mot fylkesvegen der første etasje delvis ligger i terreng. Takhøyden er tenkt senket mot nabobebyggelse. Planlagt tilbygg i sørøstre del av eksisterende bygg legges delvis under eksisterende veranda, som en naturlig sokkeletasje til bygget.

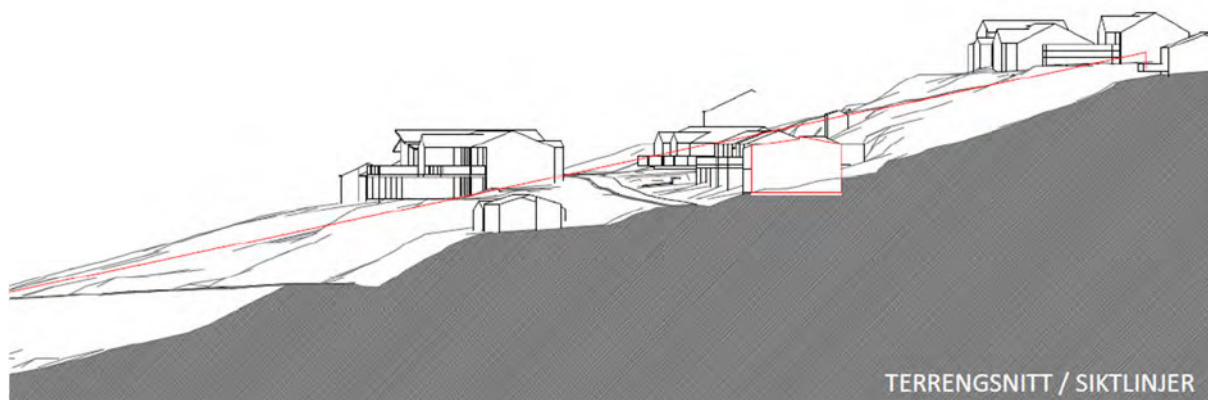


Figur 15 og 16: Skissene viser illustrasjon av konsept for utvidelse av hotellbygget (felt H1) på sørsiden av tilkomstvegen (øverst), og eksisterende og ny bebyggelse på nordsiden av vegen (eksisterende bebyggelse vist i hvitt) (Form Arkitekter).

«Låven» vil erstatte det eksisterende garasje-/leilighetsbygget (BAA1), 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. «Tunet» (BFT1) er et leilighetsbygg for utleieenheter (næringsenheter) som kan selges, eller være en del av hotellets drift.



Figur 17: Utsnittet viser utbyggingskonseptet på nordsiden av tilkomstvegen (Form Arkitekter). «Låven» er i felt BAA1_2. «Tunet» er i felt BFT1.



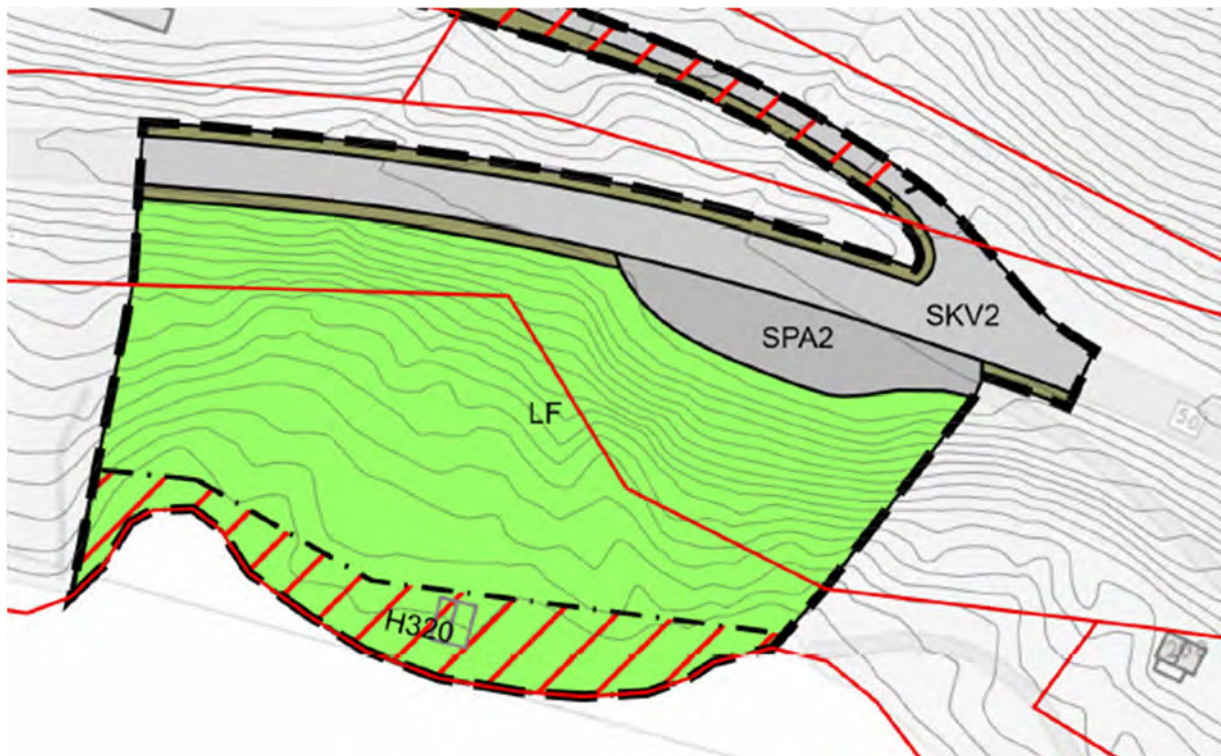
Figur 18: Illustrasjon viser terrengsnitt og siktlinjer for utbyggingskonseptet for Storestølen Fjellhotell (Form Arkitekter).

Byggegrenser

I plankart er det vist byggegrenser mot bekk der dette er aktuelt, og for formålene BAA1_1, BAA1_2, BFT1 og H1 der byggegrense ikke går parallelt med formåls grensene. For disse områdene er det hensyn til utsyn og naboer som søkes ivarettatt. Byggegrensene sikrer avstand og utsikt for naboer, er tilpasset ny bebyggelses plassering ift. terreng og tilkomst, samt avstand til fylkesveien. Normalt er byggegrense mot fylkesvei 50m. I området er det mange bygg nærmere (ca. 25m), dette vurderes at har med terrengets beskaffenhet å gjøre. Mot fylkesveien stiger terreng bratt opp ved H1, og byggegrensen er lagt rundt eksisterende bygg på H1 som regnes som hensiktsmessig å bygge på etter grundige vurderinger av arkitekter ved utforming av konsept for utbygging.

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.

4.2. Vann og avløp

Se VA-plan.

Iht. VA-plan er det lagt inn sikringsone for fremtidig brønn nord for BFF1 og areal til infiltrasjonanlegg sør for BFF2 og 3.

4.3. 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.

Parkeringsnøkkelen for næringsbebyggelsen er tilpasset faktiske forhold mht. bruk/drift. Nye leiligheter er sikret 1 parkeringsplass per enhet. For hotellet er det satt krav om 1 p-plass per rom, og mulighet for reduksjon på 20% ved etablering av felles parkeringsplasser. 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).

4.4. 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). Pdd er denne reinstammen skutt ned som følge av skrantesjuka. 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 utbyggt område.

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

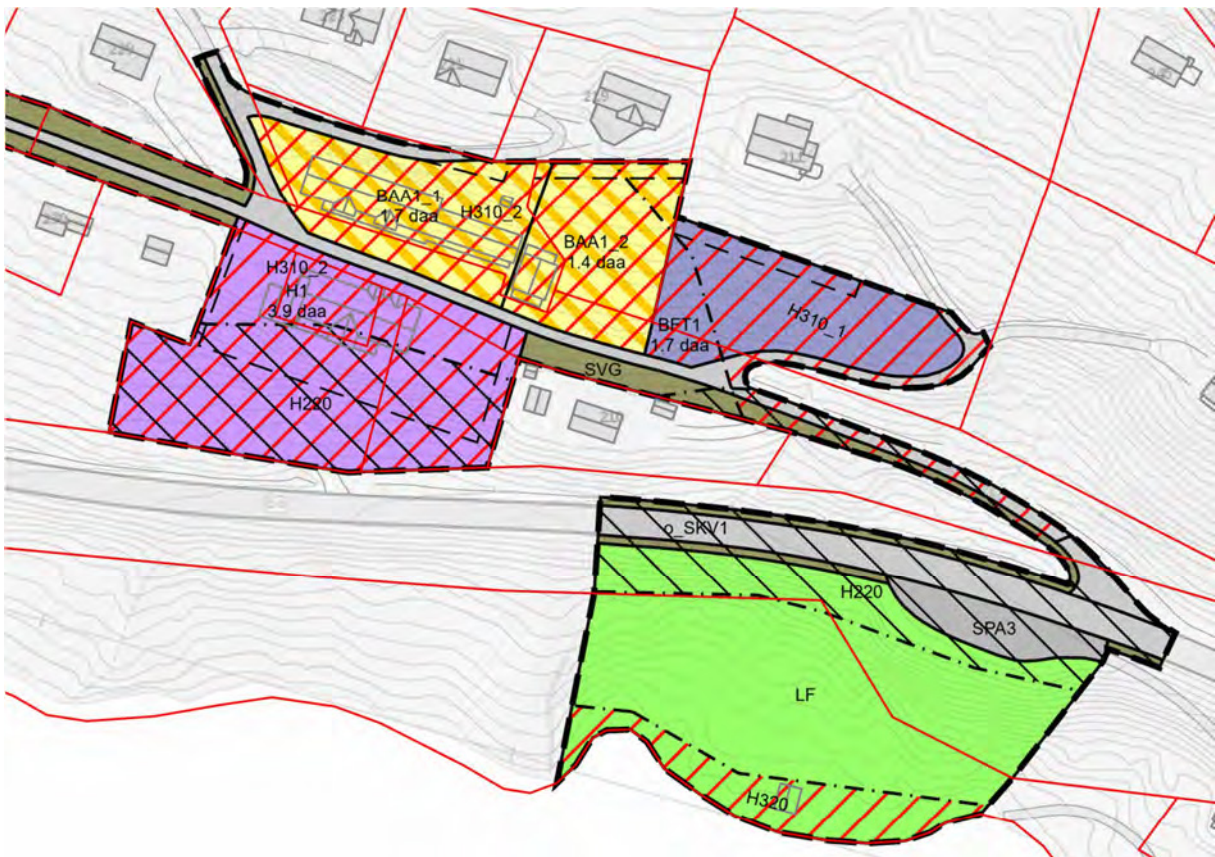
Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det legges som en forutsetning at miljøforsvarlige teknikker legges til grunn ved utbygging av feltet.

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.

4.5. Naturfare

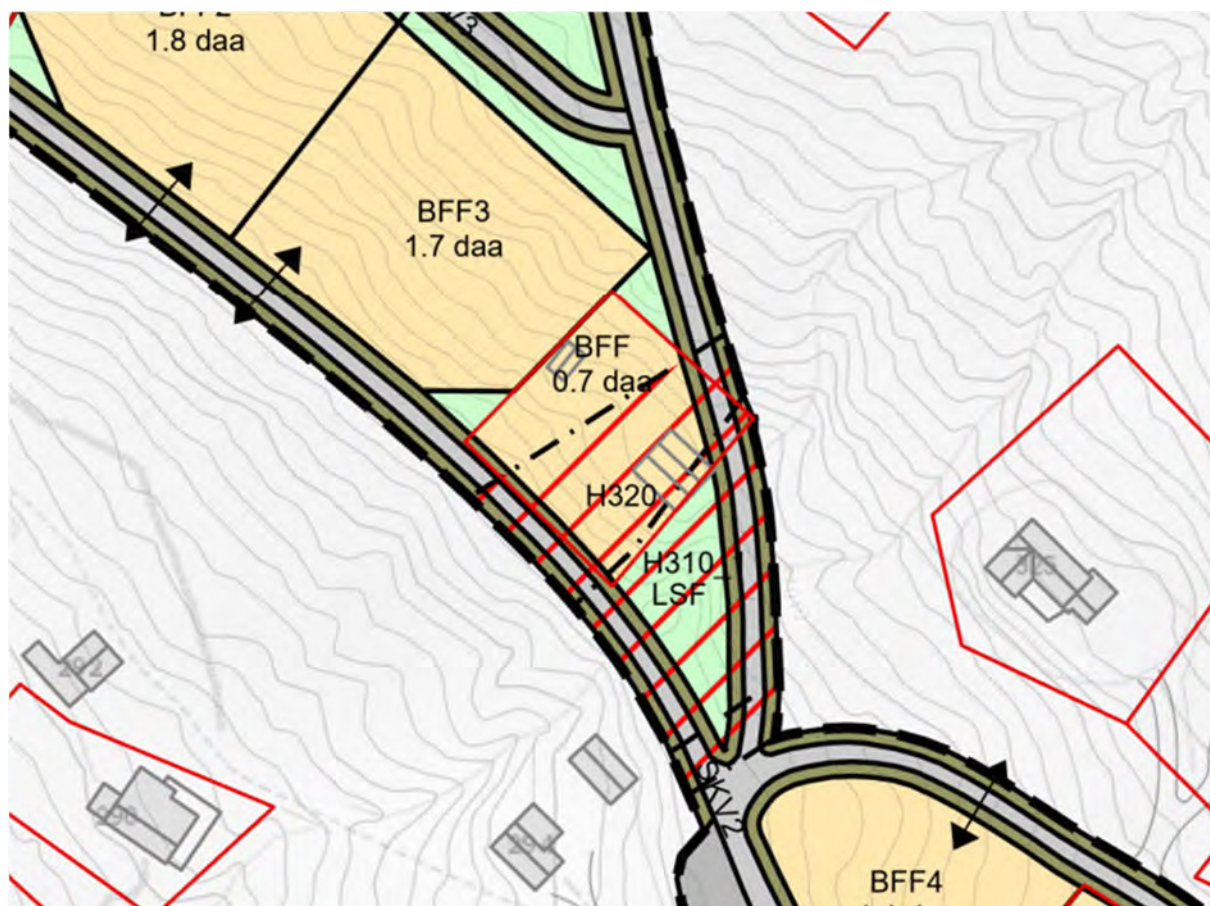
Planområdet omfattes av faresone for skred og aktsomhetszone for flom i ett bekkedrag. Området innenfor aktsomhetssonen for flom er ikke avsatt til ny bebyggelse, men det ligger en eksisterende bebygd fritidstomt i sonen innenfor planområdet. Det er knyttet bestemmelse om utredning av flomsone ved tiltak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

Hotell/fritids- og turistformål er omfattet av skredsone med årlig sannsynlighet 1/1000 og 1/5000.



Figur 20: Utsnittet viser faresoner for skred, 1/1000 (H310_1) og 1/5000 (H310_2), i tillegg til støysone (H220).

H310_1 og H310_2 viser faresone med årlig sannsynlighet $>1/5000$ og $1/1000$. Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor sonene skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred iht. TEK17. Skred AS har gjort en mulighetsstudie for sikringstiltak mot skred for planlagt utbygging av hotell og restaurant på Storestølen Fjellstue, samt nye fritidsboliger. Den anbefalte løsningen er å tilpasse bygg til å kunne ta opp laster fra snøskred. Rapporten påpeker at det er viktig med tidlig avklaring på at utearealet kan nedklassifiseres en sikkerhetsklasse, hvilket det er åpning for i TEK17. Risikoreduserende tiltak skal prosjekteres og legges ved byggesøknad, og tiltakene skal være dokumentert ferdigstilt før brukstillatelse gis.



Figur 21: Utsnitt av plankart med faresone for skred (H310) og flom (H320).

Der nye formål for fritidsbebyggelse berører sidekant mot bekke drag er det lagt inn byggegrense på 25m. Bekkedraget øst for BFF7 er lite, og har bare vannføring deler av året, bekken går delvis under bakken nord for planområdet. Eksisterende bebyggelse ligger nærmere bekke draget. Bekke draget som omfattes av aktsomhetssone for flom berører en eksisterende bebygd tomt.

4.6. Støy

Planområdet omfattes av støysone langs fylkesveien. Det er felt H1 som direkte berøres av sonen i planområdet. Hotell/næringsbebyggelse har krav til innendørs støynivå. Bestemmelse som sikrer dokumentasjon av dette før brukstillatelse er tatt med, og både område H1, BAA1_1, BAA1_2 og BFT1 er inkludert.

4.7. 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 21: Utsnittet viser friluftsområde med båthus på sørsiden av fylkesvegen.

4.8. 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 fjellskrånningen 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.

4.9. Samlet vurdering

Planen legger opp til en forsiktig fortetting i tråd med kommuneplanens arealdel, med 7 nye tomter for fritidsbebyggelse. Mulighet for utvidelse av fjellhotellet vil styrke eksisterende drift og fremtidig næringsgrunnlag for bedriften, og planen tar høyde for en langsiktig utvikling av området. Planen medfører ikke at man tar hull på «nye områder, nye tomter og areal for utvidelse av fjellhotellet er plassert mellom eksisterende bebyggelse. 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 friluftsfornål. Bestemmelsene i planen sikrer estetisk sammenheng med eksisterende bebyggelse slik at området skal fremstå helhetlig. Mht. skred- og flomfare sikrer bestemmelser at nødvendige utredninger og tiltak gjennomføres før utbygging/bruk. Det er ikke utført støyanalyse til planforslaget. For hotellet, som er det eneste formålet som berøres av støysonene er det mulig å bygge utenom denne. Fordi støysonen kan være større i realiteten er det tatt med bestemmelse som sikrer at innendørs støynivå for H1, BAA og BFT-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.

5. 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, både faresone og mulighetsstudie for sikringstiltak for nye bebyggelse. Bestemmelse om risikoreduserende tiltak er tatt med i bestemmelser iht. rapport fra Skred AS om sikringstiltak. Anbefalt alternativ i mulighetsstudie er at bygg tar opp last fra skred. Dette forutsetter at utearealer

				nedklassifiseres, noe det åpnes opp for i TEK17. Det er imidlertid viktig med en tidlig avklaring av dette. Del av veg berøres av faresone for skred. Det er ikke et krav i Tek 17 knyttet til veger, men noen kommuner stiller krav til å vurdere sikkerhet mot skred også for veger. Det finnes ikke et konkret sikkerhetsnivå for veger i TEKen, men noen ganger brukes S1 (1/100, rød sone) som er veldig konservativt for så lite brukte veger. Til sammenlikning er det i Statens Vegvesens krav til sikkerhet mot skred for samme gjentaksintervall (1/100) først på veger med over 4000 kjøretøy hver dag.
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. Bekken er tørr deler av året, og ligger stedvis under bakken.
Slukkevann				Området vurderes som spredtbygd strøk. For fritidsbebyggelsen er det relativt sett liten spredningsfare, det er få bygg og dels spredt plassert. Tankbil, som det er i dag vurderes derfor som tilstrekkelig, Om hotellet utvider er det krav om tanker/tappepunkt der, og da vil det vært svært kort avstand for fylling av brannbil. I dag kan den fylles i Strandavatnet, ellers er nærmeste tappepunkt i Sudndalen. I VA-planen er det krav om 2 tanker, disse kan plasseres innenfor område BAA1_2.

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, asylmottak, fengsel/arrest, hotell, store arbeidsplasser, verneverdig/fredet kulturminne)		Lite aktuelt.
	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
	Annet		
	Slukkevann		Området vurderes som spredtbygd strøk. For fritidsbebyggelsen er det relativt sett liten spredningsfare, det er få bygg og dels spredt plassert. Tankbil, som det er i dag vurderes derfor som tilstrekkelig, Om hotellet utvider er det krav om tanker/tappepunkt der, og da vil det vært svært kort avstand for fylling av brannbil. I dag kan den fylles i Strandavatnet, ellers er nærmeste tappepunkt i Sudndalen. I VA-planen er det krav om 2 tanker, disse kan plasseres innenfor område BAA1_2.

Kilder:

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. 2017. Samfunnssikkerhet i kommunens planlegging - metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen. Veileder.

Direktoratet for byggkvalitet. 2017. Byggteknisk forskrift (TEK17). Kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger.

Direktoratet for byggkvalitet. 2017. Veiledning til kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger. Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning. Ikrafttredelse 1. juli 2017.

Faresoneutredning for skred Ustedalen og langs Strandavatnet, Hol kommune (Skred AS, 2020)

Rapport 22336 Hol, Storestølen - Mulighetsstudie sikringstiltak mot skred til arealplan (Skred AS, 24.09.2022)

