



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2021/2510-13  
Saksbehandler: Ingrid Olsen  
Tormodsgard

## Reguleringsendring for Myrland turistsenter 42/5 m.fl - sluttbehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
24/22	Utvalg for plan og utvikling	12.05.2022
63/22	Kommunestyre	09.06.2022

### Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas fremlagte forslag til endringer for reguleringsplan for Myrland turistsenter 042/005 m.fl (planID 062001028).

**Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 24/2022 i møte den 12.05.2022**

### Behandling

Runar Tufto (Sp) fremmet forslag:

Forslag til vedtak sak 24/22

Hol SP

Utvalg for Plan og Utvikling vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-11 å avvise fremlagte forslag til detaljregulering for Myrland Turistsenter. Myrland Turistsenter er viktig for området, både for innbyggerne, fritidsbebyggelsen og for eksisterende aktivitetsområder som trenger tilgang til varme senger. For å opprettholde næringsgrunlaget er det viktig med utleiehytter.

### Votering:

Det ble stemt over rådmannens innstilling mot forslag fremmet av Runar Tufto (Sp).

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 4 mot 3 (Sp).

Saksordfører: Inger- Brit Vindegg.

### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas fremlagte forslag til endringer for reguleringsplan for Myrland turistsenter 042/005 m.fl (planID 062001028).

## **Kommunestyre har behandla sak 63/2022 i møte den 09.06.2022**

### **Behandling**

Saksordfører: Inger-Brit Vindegg

Forslag fremmet av Elin Solveig Bondli Lauvrud (Sp):

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-11 å avvise fremlagte forslag til detaljregulering for Myrland Turistsenter. Myrland Turistsenter er viktig for området, både for innbyggerne, fritidsbebyggelsen og for eksisterende aktivitetsområder som trenger tilgang til varme senger. For å opprettholde næringsgrunnet er det viktig med utleiehytter.

### **Votering:**

Utvalg for plan og utvikling mot forslag fra Hol Sp. Utvalg for plan og utvikling sin innstilling ble vedtatt 11 mot 10 (8 Sp, 1 V og 1 Ap, Larsgard)

### **Vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas fremlagte forslag til endringer for reguleringsplan for Myrland turistsenter 042/005 m.fl (planID 062001028).

## Saken avgjøres av

Kommunestyret

## Vedlegg

- 1 Regplan\_230322
- 2 Reguleringsbestemmelser\_20220324
- 3 20-05590-10 Planbeskrivelse endringsforlag 882236 1 1.pdf
- 4 Kommentar til merknader - tilleggshøring 28042022.pdf
- 5 ROS-analyse 28042022.pdf
- 6 NVEs uttalelse til offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Myrland turistsenter, gnr. 42 bnr. 5 m.fl. - Hol kommune - Viken fylke.PDF
- 7 Hol kommune - Uttalelse til forslag om å endre reguleringsplanen for Myrland turistsenter.PDF
- 8 Hol kommune - Reguleringsendring - Myrland turistsenter Gbnr 42 5 mfl - Uttalelse til offentlig ettersyn.pdf
- 9 NVEs uttalelse til begrensa høring - Reguleringsendring for Myrland turistsenter - Gnr. 42 bnr. 5 mfl. - Hol kommune.PDF
- 10 Myrland\_Turistsenter\_plankart (gjeldende plankart)

## Dokument i saken

Se 360-sak 20/05590 og Elements-sak 2021/2510

## Saksopplysninger

Formålet med endringsforslaget er å omregulere området T2 innenfor planområdet til turistvirksomhet/utleiehytter til fritidsboliger tilrettelagt for utleie. Innenfor felt T2 står det i dag tre tomannshytter. Utnyttelse og høyde for feltet endres ikke, og det legges ikke opp til ytterligere bebyggelse utover hva som er regulert i gjeldende plan. Plankartet er oppdatert etter ny plan- og bygningslov, med tilhørende tegneregler. I gjeldende plankart er områdene T1-T4 avsatt til hotell, mens det i tegnforklaringen og i reguleringsbestemmelsene er omtalt som områder for turistvirksomhet/utleie. Det anses derfor som hensiktsmessig at disse områdene i nytt plankart reguleres til kombinert formål hotell og fritids- og turistformål, da dette vil fange opp intensjonene og hensikten med gjeldende plan, samt bruken i dag.

Plankartet er justert slik at vegen som går gjennom felt T2 samsvarer med dagens situasjon. Det er pr. i dag ikke opparbeidet veg til felt T3. Atkomst til T3 er opprettholdt i plankartet. Videre er det gjort noen mindre grensejusteringer på eksisterende tomter innenfor H1.

Planforslaget ble 1. gangs behandlet i UPU 14.04.2021, sak 22/21, hvor endringsforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til høring i perioden 16.04.2021-31.05.2021. Det kom inn tre merknader.

<b>Avsender</b>	<b>Rådmannens kommentar</b>
<b>Statsforvalteren i Oslo og Viken</b> Har ingen konkrete merknader til planforslaget.	Tas til orientering.
<b>Viken fylkeskommune</b>	Tas til orientering.

<p>Har ingen spesielle merknader til endringsforslaget</p>	
<p><b>NVE</b>  <i>Flom og erosjon</i>  Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde flom i NVE atlas. Det er ikke utført flomberegninger og -vurdering i planarbeidet. Det er heller ikke utarbeidet ROS-analyse. Gjeldende reguleringsplan er 15 år gammel, og NVE er ikke kjent med at det ble utført slike vurderinger i forbindelse med planarbeidet den gang.</p> <p>Det fremgår av kommunens saksfremlegg at det ikke legges opp til ny bebyggelse utover det som er godkjent i gjeldende plan. NVE kan ikke se om alle planlagte tiltak i gjeldende plan er gjennomført eller ikke. I en reguleringsplan, som er siste plannivå, skal reell fare være avklart. Det er NVEs sterke anbefaling at det før vedtak av planen utføres en flomvurdering som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare. Eventuelle fareområder må vises som hensynssoner i plankartet. Eventuelle risikoreducerende tiltak dersom en ikke kan styre utbygging til flomsikre områder, må fremgå av planforslaget.</p> <p><i>Klimatilpasning og overvannshåndtering</i>  Hyppige episoder med ekstremnedbør vil føre til økte skader fra overvann og større utfordringer med overvannshåndteringen, og er viktig premiss for plassering og utforming av de ulike tiltakene i reguleringsplanen. Anmoder om at planforslaget redegjør for lokal overvannshåndtering og at det i en illustrasjonsplan fremgår hvordan infiltrasjon, fordrøyning og bortledning av overflatevann vurderes løst.  Dersom overvann skal ledes til vassdrag som sikker resipient må flomfare vurderes slik at ikke allmenne interesser i vassdraget blir negativt berørt.</p> <p>Vassdrag utgjør viktige landskapselementer og opplevelsesverdier, bidrar til å redusere flomfare dersom disse holdes åpne og er viktige for å kunne ivareta biologisk mangfold.</p>	<p>I tiden etter offentlig ettersyn har det vært en dialog mellom administrasjonen og NVE angående merknad innkommet ved offentlig ettersyn. Administrasjonen ønsker i utgangpunktet ikke å utfordre et sterkt faglig råd fra NVE hva gjelder flomvurdering for hele området, men ser at dokumentasjonskravet for et så stort området kan oppleves urimelig for planfremmer når endringen som foreslås på T2 ligger utenfor aktsomhetsområdet.</p> <p>I andre saker i kommunen, hvor man har fremmet en endringssak for områder hvor tomter med eksisterende bebyggelse har vært omfattet av aktsomhetsområde, har kommunen etter råd fra NVE lagt inn aktsomhetsområdet som hensynssone i nytt plankart med tilhørende bestemmelser.</p> <p>Overvann er omtalt i ROS-analysen. Området har god helling mot til tilgrensende vassdrag, og det skal i henhold til ROS-analysen benyttes åpne overvannsløsninger.</p> <p>Administrasjonen er enige i dette. Endringsforslaget endrer ikke byggegrenser mot vassdrag.</p>

## **Begrenset høring**

For å imøtekomme merknaden fra NVE har det i perioden etter offentlig ettersyn vært dialog mellom administrasjonen, planfremmer og NVE. I etterkant av dialogen har planfremmer sendt inn en ROS-analyse, samt foreslått endringer i kart og bestemmelser for å ivareta hensynet til flom. Endringene som foreslås etter offentlig ettersyn er at aktsomhetsområde for flom vises som hensynssone i foreslått plankart med tilhørende bestemmelser om at det ikke tillates ny bebyggelse innenfor hensynssonen før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Det foreslås at mindre tiltak på eksisterende bebyggelse tillates.

Endringene fremlagt til 1. gangs behandling er markert med rødt i bestemmelsene. Endringene fremmet etter offentlig ettersyn er markert med blått.

Endringene er sendt på begrenset høring i perioden 24.03.2022-22.4.2022. Ved den begrensede høringen kom det inn én merknad:

### NVE

NVE har ikke sterke innvendinger mot planendringen, men viser til tidligere tilbakemeldinger på foreslått hensynssone med tilhørende bestemmelser som en mindre god løsning, da det vil skape bedre forutsigbarhet for hele området, og turistsenteret som aktør, dersom reell flomfare er utredet i forbindelse med planarbeidet.

Anbefales uansett at en flomvurdering gjøres senest i forbindelse med neste revisjon av reguleringsplanen.

I den vedlagte ROS-analysen er urban flom/overvann ikke vurdert som en aktuell problemstilling. Gjør i denne sammenheng oppmerksom på at NVE har kommet med en ny veileder for overvannshåndtering i arealplanleggingen.

### Administrasjonens kommentar

Administrasjonen har forståelse for NVEs tilbakemeldinger i saken, men vil også vise til at det i denne saken hovedsakelig er snakk om endring av formål for tre eksisterende tomannshytter som ligger utenfor aktsomhetsområde. Det er et fåtall av områdene innenfor planområdet som ligger innenfor aktsomhetsområde og hvor det ikke er bebyggelse i dag. Endringene som er gjort i kart og bestemmelser etter offentlig ettersyn sikrer at det ikke tillates ny bebyggelse i hensynssonen før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot flom, for det fåtallet av tomter det gjelder. Se også rådmannens vurdering i saken.

### **Forhold til overordnet plan**

Planområdet er i kommuneplanens arealdel, ikrafttredelsesdato 27.08.2014, avsatt til sentrumsformål, som omfatter mange viktige arealbruksformål som ikke kan detaljeres på kommuneplannivå.

Gjeldende plan, Reguleringsplan for Myrland turistsenter, ikrafttredelsesdato 25.10.2007, regulerer planområdet til blant annet fritidsbebyggelse, turistvirksomhet/utleiehytter, bolig og aktivitetsområde.

### **Miljøkonsekvenser**

Endringsforslaget er ikke vurdert å gå ut over rammene satt og avklart i gjeldende plan.

### **Helse-/miljø og beredskapsforhold**

Aktsomhetsområde for flom er lagt inn som hensynssone med tilhørende bestemmelser. Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor hensynssonen før det er dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Det vises for øvrig til vedlagte ROS-analyse og rådmannens vurdering i saken.

Foreslått endring legger ikke opp til en høyere utnyttelse eller flere enheter enn gjeldende plan, hovedsakelig kun en endring av formål innenfor T2, som ikke er berørt av aktsomhetsområde. Byggegrenser mot vassdrag endres ikke.

Bebyggelsen ligger utenfor støysone fra fylkesveg, og en omregulering til fritidsformål innenfor T2 medfører ikke behov for støydempende tiltak. Atkomst fra fv. 50 hele året er regulert i gjeldende plan, og endres ikke i fremlagte forslag til endring.

### **Økonomiske konsekvenser**

Signert avtale om fellesgodefinansiering er oversendt og mottatt av kommunen.

### **Vurdering**

Prinsippvedtaket i KS-sak 5/14 om varme og kalde senger åpner for at eksisterende turistbedrifter utenfor kjerneområdene gjennom reguleringsplan helt eller delvis kan søke omregulering til fritidsformål tilrettelagt for utleie. Formålet med dette var det skulle være mulig for eksisterende turistbedrifter å kunne endre formål da det ble vurdert at turistbedrifter med stor avstand til aktiviteter, alpinområder m.m. var mindre konkurransedyktige med mindre de hadde funnet sin egen nisje/kundegruppe. Myrland turistsenter er vurdert å være en eksisterende turistbedrift, slik hensikten er i prinsippvedtaket, og foreslått endring i formål innenfor felt T2 er slik sett i tråd med føringene i prinsippvedtaket. Videre angir retningslinjene i KS-sak 29/14 hvordan denne omreguleringen skal skje i praksis, med blant annet krav til enhetsstørrelse, som endringsforslaget viderefører.

En omregulering til fritidsformål kan i mange tilfeller føre til en større privatisering av områder. I dette tilfellet benyttes imidlertid eksisterende bebyggelse og forslag til endring i bestemmelsene sikrer at utearealet skal være felles og det tillates ikke deling av tomter innad i felt T2. Innenfor planområdet er det allerede regulert turveg langs vassdraget som skal sikre ferdsel, og administrasjonen kan ikke se at endringsforslaget vil ha noen negative konsekvenser for dette ved at hyttene omreguleres til fritidsformål.

### *Aktsomhetsområde for flom*

Deler av planområdet er berørt av aktsomhetsområde for flom. Den eksisterende bebyggelsen som ligger innenfor felt T2, hvor det foreslås endringer i formål, ligger utenfor sonen.

NVE har i sin merknad ved offentlig ettersyn kommet med en sterk faglig anbefaling om at det bør utføres en flomvurdering for hele området, som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare før endelig vedtak av endringsforslaget. I en reguleringsplan, som er siste plannivå, skal reell fare i utgangspunktet være avklart. Kommunen har gitt tilbakemelding til planfremmer at kommunen i utgangspunktet ikke ønsker å utfordre et sterkt faglig råd fra NVE, men har hatt forståelse for at dokumentasjonskravet virker urimelig, med bakgrunn i at endringene som fremmes ligger utenfor aktsomhetsområde og at feltene som omfattes av aktsomhetsområde i all hovedsak er utbygd.



Figur 1 Hyttefeltet H1 med kartlag aktsomhetsområde for flom (NVE Atlas)

NVEs aktsomhetskart er relativt nye, og gjeldende reguleringsplan for området er vedtatt før disse kartene ble tilgjengelige. Innenfor hyttefeltet angitt som H1 i plankartet, er det fire tomter som fremstår som ubebygde på kartet. To av disse ligger helt eller delvis utenfor aktsomhetsområde, 42/612 (IG gitt 07.09.2021 sak 2021/4567) og 42/578 (IG gitt 10.6.2020, ferdigattest gitt 13.12.2021, sak 2021/7333). For eiendom 42/615 er det gitt tillatelse til oppføring av fritidsbolig 17.12.2021, etter at tiltakshaver hadde dokumentert tilstrekkelig sikkerhet mot flom gjennom en flomfarevurdering. Det vises her til vedlagte ROS-analyse, hvor det fremgår av flomfarevurderingen at det kun er et mindre område på eiendommen som berøres av flomfarezone.

For eiendom 42/616 er det ikke registrert noen søknad om oppføring av fritidsbolig, men ved en slik søknad vil det måtte dokumenteres hvorvidt det vurderes at flomfaren er reell, og sikkerheten må oppfylle kravene i TEK17 kap. 7. Dette vil være uavhengig av om foreslått endring av reguleringsplan vedtas (med hensynssone og tilhørende bestemmelser), da tomten er omfattet av aktsomhetsområde som viser potensielle fareområder.

Slik endringsforslaget nå foreligger, men krav til dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot flom for ny bebyggelse i aktsomhetssonen, vurderer administrasjonen at hensynet til flom vil ivaretas i byggesakene for de få områdene innenfor planområdet som ligger innenfor aktsomhetsområde, men som enda ikke er bebygde.