

Forslag til planprogram for DETALJREGULERINGSPLAN LJØEN



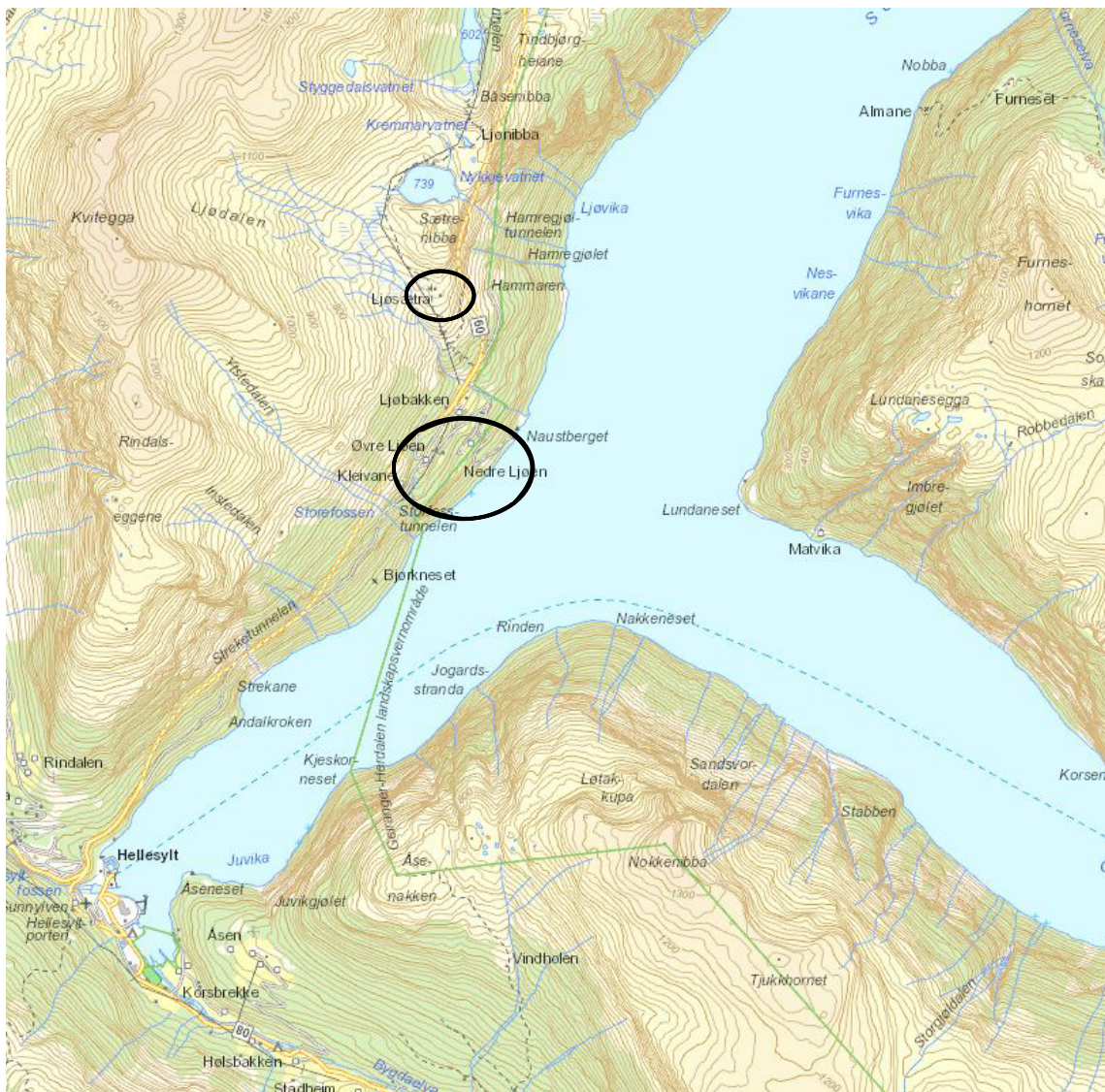
INNHold

1.	BAKGRUNN OG FORMÅL MED PLANARBEIDET	...3
2.	TILTAKSHAVER OG GRUNNEIERE	...4
3.	PLANOMRÅDET	...5
4.	FORHOLD TIL FORSKRIFT OM KU	...6
5.	TEMAER SOM SKAL UTDYPES NÆRMERE GJENNOM PLANPROSESSEN	...7
5.1	Randsøen til verdensarvområdet	...7
5.2	Den Trondhjemske postvei og kulturminner	...7
5.3	Stein- og snøskredfare	...8
5.4	Forhold rundt landbruksområder	...8
5.5	Forhold rundt Naturmangfoldsloven	...8
5.6	Konsekvenser for næringslivet i området	...8
6.	FORVENTET FRAMDRIFT FOR PLANARBEIDET	...9

1. BAKGRUNN OG FORMÅL MED PLANARBEIDET

Tiltakshaver ønsker å etablere et basecamp-/naturhotell spesielt formgitt og innpasset i det unike kulturlandskapet. Arkitektur og landskapsutforming vil være av høy kvalitet og tiltrekke seg gjester som spesielt søker natur- og arkitekturopplevelser. Størrelse og volum av bebyggelse er ikke avklart enda, men foreløpige tanker er på omtrentlig 50 gjesterom.

I tillegg til hovedanlegget planlegges det en "satellitt" oppe ved Ljøsætra der det vil bli tilrettelagt for dagsbesøk og kortere overnatting.



2. TILTAKSHAVER OG GRUNNEIERE

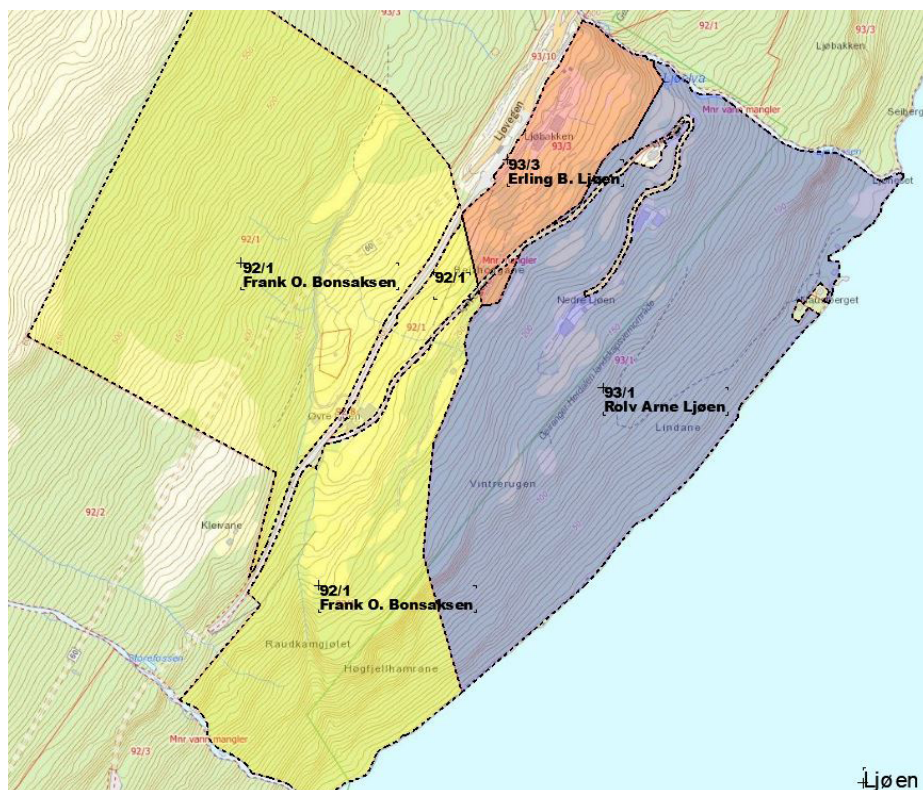
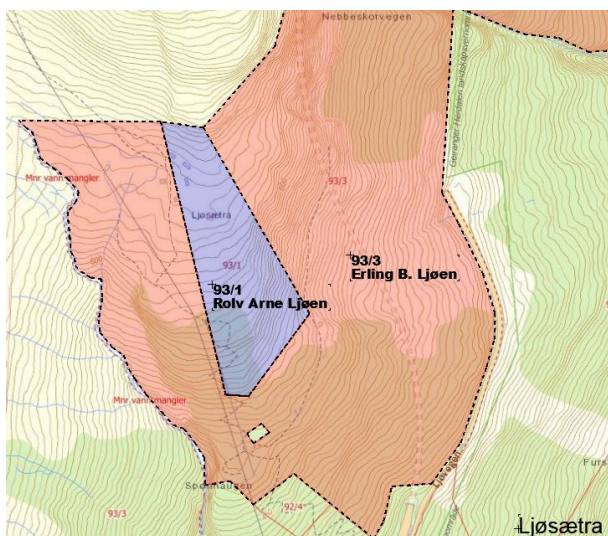
Flakk Gruppen AS ved Maria Lilly, Erika June og faren Knut Flakk er tiltakshaver og initiativtaker for det planlagde hotellet. Planarbeidet er koordinert av plankonsulent Kibsgaard-Petersen AS sammen med tiltakshaver. Snøhetta AS vil være arkitekt og ha ansvar for utforming av hotellanlegget.

Tiltakshaver er i samtaler med grunneierne i område om kjøp av nødvendig areal ved godkjent reguleringsplan. I hovedsak er det tre grunneiere i området:

92/1 Frank O. Bonsaksen

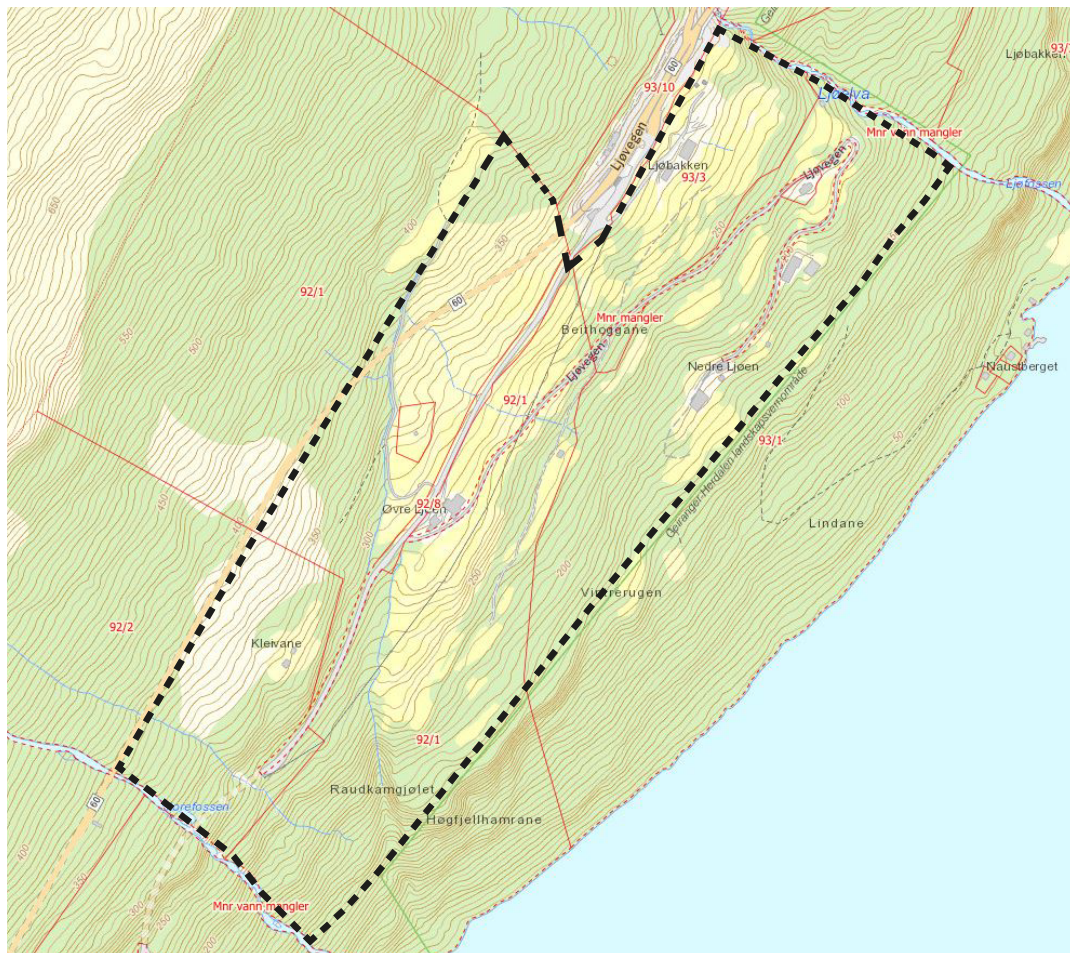
93/1 Rolv Arne Ljøen

93/3 Erling B. Ljøen

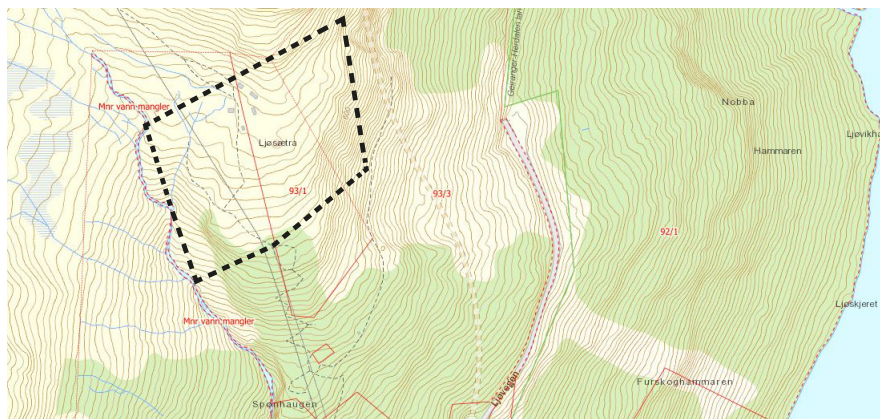


3. PLANOMRÅDET

Planområdet som er varslet oppstart av, er relativt stort. Dette har bakgrunn i at ved sjekk av aktsomhetskart for blant annet ras, framkommer en del treff. Dette sammen med andre vurderinger gjør at det er fornuftig å ha et stort planområde først, for deretter å vurdere å innskrenke dette lengre ut i planprosessen. Hele planområdet er derfor ikke tiltenkt å skulle bli regulert til "hotellformål".



I tillegg ønsker tiltakshaver å etablere en "satelitt" ved Ljøsaetra. Dette vil være en mulighet for hotellet å kunne ta med hotellgjester for dagsturer og enkeltvis overnattinger.



4. FORHOLD TIL FORSKRIFT OM KU

I KU forskriftens vedlegg II (Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere) er det i punkt 12c angitt følgende: "Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging."

Området Ljøen er i dag uregulert og avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Området er terrengmessig bratt og store deler har utslag på aktsomhetsområdet for ras, både sommer og vinterstid. Forhold rundt natur og terreng må avklares gjennom planprosessen og eventuelle behov for avbøtende tiltak må kartlegges.

Planområdet grenser i sør inntil verdensarvområdet og den Trondhejmske Postveg går gjennom området både ved Ljøen og Ljøsætra. Gjennom planprosessen vil forhold rundt disse bli redegjort for og det er tiltakshaver sin intensjon å sikre dette gjennom planarbeidet.

I og med at området i dag er uten reguleringsplan og at området er avsatt til LNF i arealplan, er det konkludert med at det må utarbeides en konsekvensanalyse som følger plansaken. Denne analysen vil sikre at det blir tatt hensyn til miljø og samfunn i forbindelse med planene.

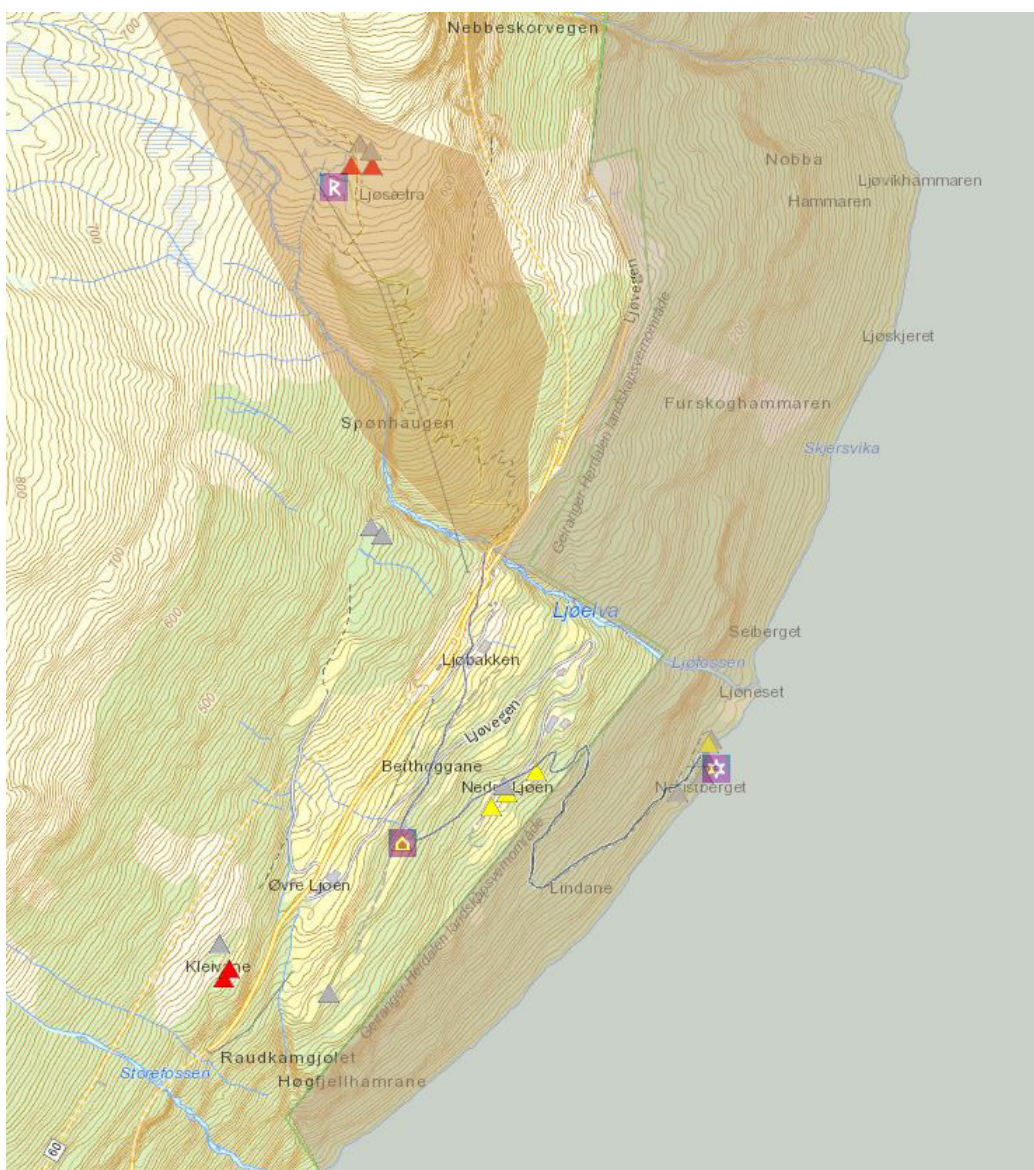
5. TEMAER SOM SKAL UTDYPES NÆRMERE GJENNOM PLANPROSESSEN

5.1 Randsonen til verdensarvområdet

Plangrensen ligger utenfor verdensarvområdet Vestnorsk fjordlandskap, Geirangerfjorden. I hvilken grad dette vil påvirke denne plansaken må avklares i tett samarbeid og dialog med Stranda kommune og øvrige instanser.

5.2 Den Trondhjemske postvei og kulturminner

Gjennom planområdet går den Trondhjemske postvei. Det er vesentlig for tiltakshaver at denne skal bevares gjennom planprosessen og de kan være med å bidra til at postveien er i så god stand at den aktivt kan brukes. I samarbeid med kulturminnemyndigheter vil denne bli sikret gjennom plankart og bestemmelser i nødvendig grad. Området har også en del SEFRAK-registrerte bygg som det vil bli redegjort for i planomtalen.



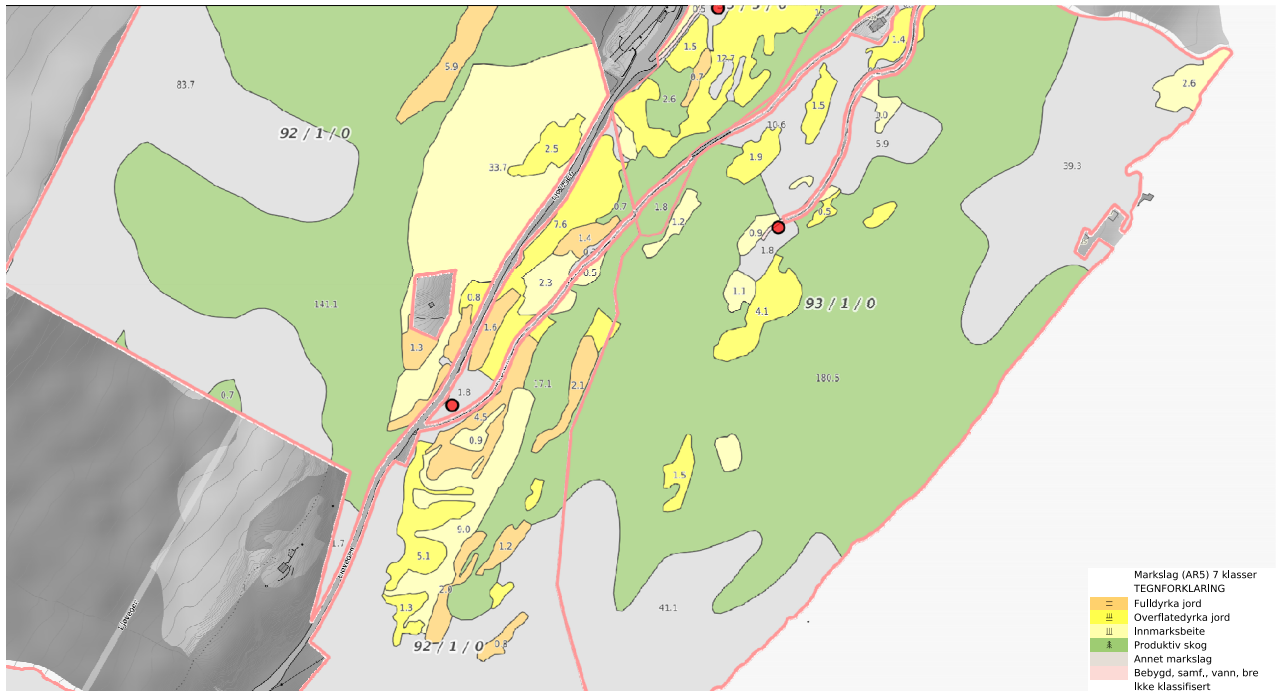
Utsnitt fra kommunens kartløsning

5.3 Stein- og snøskredfare

Planområdet er bratt terreng som gir treff på aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred ved søk på kartkatalogene til NVE. Det vil derfor bli engasjert fagpersoner med nødvendig kompetanse for å kartlegge disse naturfarene. Disse vil jobbe tett mot kommunen og NVE for å avklare nødvendige kompenserende tiltak og evt. føringer for plassering av nytt hotellanlegg.

5.4 Forhold rundt landbruksområder

Oppslag på gardskart.nibio.no gir oversikt over registrert arealfordeling i området. Det vil i det videre planarbeidet bli redegjort for ny arealbruk og konsekvenser ved det nye planforslaget.



5.5 Forhold rundt Naturmangfoldsloven

Området har innslag av registrerte naturtyper og arter som må redegjøres for i planarbeidet. Nødvendig fagkompetanse vil bli engasjert for å avklare eventuelle konsekvenser og tiltak som må gjøres i forbindelse med etablering av hotellanlegget.

5.6 Konsekvenser for næringslivet i området

Etablering av hotellanlegget vil gi ringvirkninger både lokalt og regionalt i form av arbeidsplasser, behov for støttefunksjoner, leveranser mm. Dette vil bli redegjort for i KU-analysen.

6. FORVENTET FRAMDRIFT FOR PLANARBEIDET

Temalisten over viser at det må utarbeides en del vedlegg til plansaken og videre framdrift for planarbeidet er derfor usikker. Følgende tentative framdrift legges til grunn:

juni	vedtak om oppstart i FUP
juli	utsending av varsel om oppstart med tilhørende planprogram
okt.	fastsettelse av planprogram i FUP
høst 2019	utarbeidelse av notat og redegjørelser iht. vedtatt planprogram
vinter 2020	utarbeidelse av planforslag med tilhørende bestemmelser og vedlegg
vinter 2020	planforslag til offentlig ettersyn
vår 2020	godkjent detaljreguleringsplan

Kibsgaard-Petersen AS
28.06.2019