



FLAKK

PLANBESKRIVELSE MED KONSEKVENsutREDNING DETALJREGULERING LJØEN



Stranda
kommune

30.09.2021

Innhold

1.	Sammendrag av planforslaget	4			
2.	Bakgrunn	4			
2.1	Hensikten med planen	4			
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent,eierforhold	4			
2.3	Krav om konsekvensutredning	4			
3.	Planprosessen	6			
3.1	Medvirkningsprosess	6			
3.2	Varsel om oppstart	6			
3.3	Planprogram	6			
4.	Planstatus og rammebetingelser	6			
4.1	Overordnede planer	6			
4.2	Gjeldende reguleringsplaner	6			
5.	Beskrivelse av planområdene, eksisterende forhold	9			
5.1	Beliggenhet	9			
5.2	Dagens arealbruk	9			
5.2.1	Tilstøtende arealbruk	9			
5.3	Stedets karakter	9			
5.4	Landskap	10			
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	11			
5.6	Naturverdier	13			
5.6.1	Fremmedarter	13			
5.7	Rekreasjon og friluftsliv	14			
5.8	Landbruk	14			
5.9	Trafikkforhold	15			
5.10	Barns interesser	15			
5.11	Sosial infrastruktur	16			
5.12	Tilgjengelighet	16			
5.13	Vannforsyning	16			
5.13.1	Vann	16			
5.13.2	Spillvann	16			
5.13.3	Overvann	16			
5.14	Grunnforhold	16			
5.15	Støyforhold	16			
6.	Beskrivelse av planforslaget	17			
6.1	Planlagt arealbruk	17			
6.1.1	Reguleringsformål	19			
6.2	Reguleringsformål og løsninger beskrives	19			
6.2.1	Bebyggelse og anlegg	19			
6.2.2	Hovedbygningen - BH1	19			
6.2.3	Frittstående hytter - BH2	21			
6.2.4	Spa- og velværeavdeling - BH3	21			
6.2.5	Parkeringsanlegg - BH4	22			
6.2.6	Konsertarena - BKB1	22			
6.2.7	Kombinert bolig og tjenesteyting, Øvre Ljøen - BKB3	22			
6.3	Samferdsel - SKV	23			
6.3.1	Atkomst utrykningskjøretøy	23			
6.3.2	Plan under bakkenivå - eksisterende tunnel	23			
6.4	Landbruks- og naturområder	23			
6.5	Hensynssoner	24			
6.5.1	Ras- og skredfare	24			
6.5.2	Kulturminner- og miljø	25			
6.6	Energibehov - energiforbruk	26			
6.7	Teknisk infrastruktur	26			
6.8	Plan for vann- og avløp samt tilknytning offentlig nett	26			
6.8.1	Vann	26			
6.8.2	Brannvann	26			
6.8.3	Spillvann	27			
6.8.4	Overvann	27			
6.9	Plan for avfallshenting	27			

6.10	Rekkefølgebestemmelser	27
6.11	Arealfordeling av formål	28
7.	Vurdering av konsekvenser	29
7.1	Vurderinger basert på MDs sjekklister for beskrivelse	29
7.1.1	Overordnede planer	29
7.1.2	Stedets karakter	29
7.1.3	Miljø og bærekraft	29
7.1.4	Uteområder	29
7.1.5	Universell utforming	29
7.1.6	Økonomiske konsekvenser for kommunen	30
7.1.7	Konsekvenser for næringsinteresser	30
7.1.8	Interessekonflikter	30
7.1.9	Forventet besøksvolum og verdiskaping	30
7.1.10	Randsone til verdensarven - UNESCO	30
7.2	Konsekvensutredning basert på Forskrift om KU §12	31
7.2.1	Metodikk	31
7.2.2	Naturmangfold	31
7.2.3	Økosystemtjenester	32
7.2.4	Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	32
7.2.5	Kulturminner og kulturmiljø	34
7.2.6	Rekreasjon og friluftsliv	34
7.2.7	Landskap	35
7.2.8	Vannmiljø, jf. vannforskriften	36
7.2.9	Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	37
7.2.10	Samisk natur- og kulturgrunnlag	37
7.2.11	Transportbehov	37
7.2.12	Beredskap og ulykkesrisiko	40
7.2.13	Virkninger som følge av klimaendringer, skred og flom	40
7.2.14	Befolkningens helse	41
7.2.15	Tilgjengelighet for alle til uteområder	41
7.2.16	Barn og unges oppvekstvilkår	42

7.2.17	Kriminalitetsforebygging	42
7.2.18	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	42
7.3	Samlet konklusjon	43
8	ROS-analyse	44
9	Oversikt vedlegg	47

Planmalen er basert på Miljøverndepartementet sin sjekklister for planbeskrivelse, og er inndelt i relevante tema i tråd med denne sjekklisten.

1. Sammendrag av planforslaget

Reguleringsplanen tilrettelegger for ny bebyggelse på Ljøen. Her tilrettelegges det for hotellformål (ca. 30 rom), boligtomt, scene/amfi, et areal med kombinert bolig- og tjenesteyting og nødvendig infrastruktur. Mesteparten er likevel avsatt til landbruksformål slik at det fortsatt kan drives jordbruk på Ljøen, samt utvikles nye jordbruksområder.

Ved oppstart ble også Ljøsætra varslet som planområde innenfor samme planen. I løpet av prosessen og som følge av konsekvensutredningen av sætra er dette delområdet tatt ut av planen i samråd med kommunen. Dette fordi det var flere negative konsekvenser enn positive, hovedsakelig knyttet til kulturmiljøet, rasfaren og landskapsvirkningene.

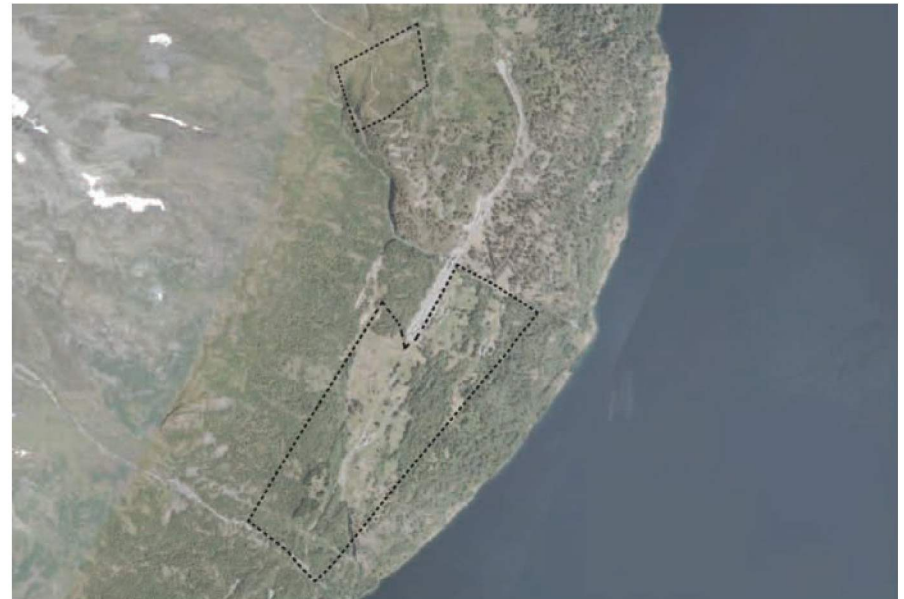
Illustrasjoner i planbeskrivelsen er foreløpige og er ment som visualiseringer av intensjonene i skisseprosjektet.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Det skal etableres et landskapshotell på Øvre Ljøen gnr. 91 bnr. 1 hvor plassering av hotellets bygningsvolum er formgitt i forhold til det unike og særpregede landskapet.

Intensjonen med prosjektet er å tilgjengeliggjøre og bruke stedets iboende kvaliteter som ramme for å tiltrekke seg gjester som er spesielt opptatt av samspillet mellom natur- og arkitekturopplevelser. Lokasjonen Ljøen er valgt ut ifra eksisterende bebyggelsesstruktur, tilgjengelighet til eksisterende veg, en spektakulær utsikt til Geirangerfjorden og tilstedeværelsen i natur- og kulturlandskapet.



Flyfoto over viser planområdene som ble varslet 04.07.2019.

2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller: Flakk Gruppen AS

Plankonsulent/-koordinator: Kibsgaard-Petersen AS

Arkitekter skisseprosjekt: Snøhetta AS

Grunneiere:

- Frank O. Bonsaksen, gnr. 92 bnr. 1
- Erling B. Ljøen, gnr. 93 bnr. 3
- Rolv Arne Ljøen, gnr. 91 bnr. 1

2.3 Krav om konsekvensutredning

Med bakgrunn i forskrift om konsekvensutredning § 10 er det utarbeidet en konsekvensutredning for planlagt tiltak, jf. vedtak i FUP 20.06.2019.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess

Reguleringsplanen er utarbeidet i tett samarbeid med grunneiere av gården Øvre Ljøen. Det har vært møter og dialog med offentlige instanser underveis. Plankart er utarbeidet på bakgrunn av dette.

3.2 Varsel om oppstart

Planinitiativ ble sendt Stranda kommune 11.06.2019. Fast Utval for Plansaker (FUP) vedtok i møte 20.06.2019 oppstart av detaljregulering av Ljøen og Ljøsætra. I vedtaket ble det stilt krav om konsekvensutredning, jf. kap. 2.4. Fylkesmannen og fylkeskommunen anbefalte i sine innspill å utarbeide planprogram før detaljregulering, da de vurderte reguleringen til å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Varsel om oppstart ble annonsert i Sunnmøringen og sendt naboer og nødvendige instanser 04.07.2019. Frist for innspill ble satt til 12.09.2019.

3.3 Planprogram

Utkast til planprogram ble vedlagt oppstartsvarselet. På bakgrunn av innspill ble et revidert og utvidet planprogram sendt til uttalelse til fylkeskommunen 20.11.2019. Planprogrammet ble justert noe iht. uttalelsen fra fylkeskommunen, og deretter behandlet og vedtatt i kommunestyret i Stranda kommune i møte 18.12.2019.

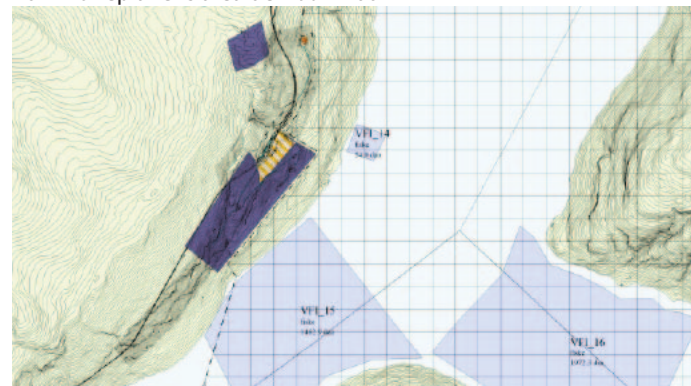
4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel 1992-2002 er planområdet avsatt til LNF. I forslag til ny arealdel er det området avsatt til "Fritids- og turistformål - fremtidig". I høringsperioden av arealdelen er det kommet innsigelse på dette, og i revidert arealdel vil området avsatt til "Fritids- og friluftsmål" foreslås begrenset slik at det samsvarer med denne planen.



Kommuneplanens arealdel 1992-2002



Forslag til ny arealdel 2020-2032

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i all hovedsak uregulert, men i forbindelse med utbedring av Fv. 60 og ny tunnel gjennom Ljøen ble det godkjent en reguleringsplan for vegstrekket Ljøen-Hellesylt 26.03.2008. Statens vegvesen utarbeidet planen. Det er ellers ingen tilgrensende reguleringsplaner.

Hotelltomt

Øvre Ljøen

Nedre Ljøen

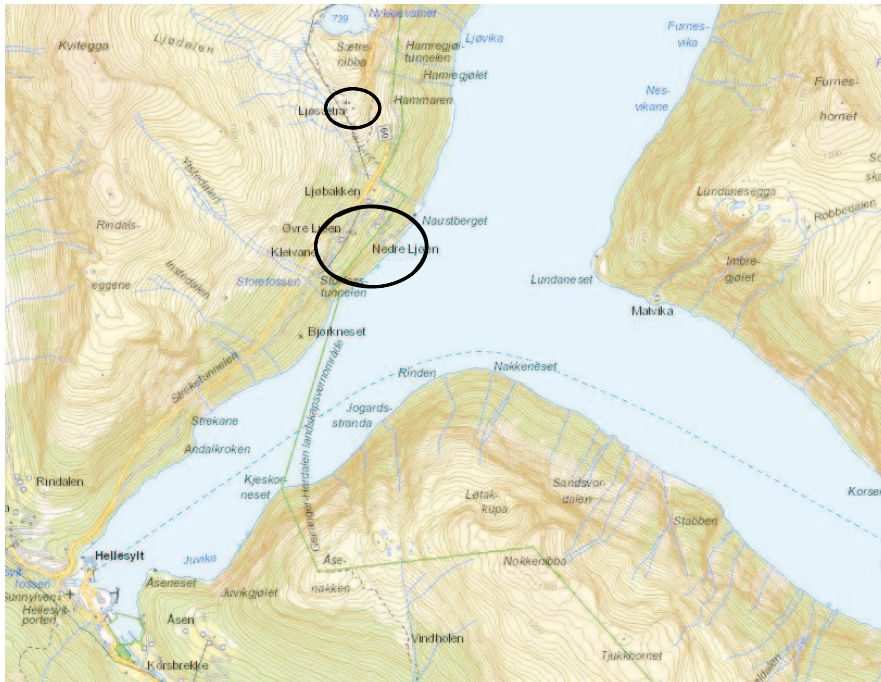
Ljøbakken



Sett fra Øvre Ljøen med innløpet til Geirangerfjorden rett frem.
Hotellet er planlagt omtrent i skråninga ved den store bjørka, terrassert i terrenget.



5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold



Varslet planområde

5.1 Beliggenhet

Ljøen, markert med stor rund sirkel, ligger på vestsida av Sunnysfjorden der den møter Geirangerfjorden, om lag 5 km fra Hillesylt, Stranda kommune. Fv. 60 går gjennom delområdet Ljøen i tunnel. Ljøsetra, markert med liten sirkel, ble i samråd med kommunen tatt ut av reguleringsplanen.

Planområdet på Ljøen omfatter gårdene Øvre Ljøen og Ljøbakken med tilhørende arealer, innenfor den store sirkelen.

5.2 Dagens arealbruk

Gården Øvre Ljøen, gnr. 92 bnr. 1, består av jordbruksarealer på opp- og nedsida av Ljøvegen, men ikke alle marker er tatt i bruk som jordbruksarealer. På eiendommen ligger et våningshus med driftsbygning og løe rett ved, et oppbygd amfi med scene, samt noen mindre uthus. Amfi og scene benyttes ved konserter arrangert av gårdeierne. Innenfor eiendommen ligger også den gamle skolebygninga som er restaurert i senere tid. På gården er det gårdsdrift per dags dato. Tilnærmet alt innmarksareal er i bruk, det flateste til slått og det bratteste til beite vår og høst.

5.2.1 Tilstøtende arealbruk

Mot nord ligger gården Ljøbakken, gnr. 93 bnr. 3, som består av et eldre våningshus, ei løe, to campinghytter og et par uthus. Gården driftes i dag av gårdeier v/ Øvre Ljøen. Her er ikke beitedyr.

På gården Nedre Ljøen, gnr. 93 bnr. 1, finner vi to bebyggelser. Den eldste bebyggelsen består av et ubebodd våningshus i dårlig stand med tilhørende løe. Den andre bebyggelsen er et nyere våningshus og to driftsbygninger. I tillegg er det noen mindre uthus. Noen geiter og sauer har tilgang til beiting på området.

Nord for Ljøen ligger et nylig utbedret veganlegg. I det inngår rassikring, ny bru og bedre veg samt bil-/bussoppstillingsplasser og utsiktspunkt.

5.3 Stedets karakter

Planområdet domineres av et typisk vestlandsk fjordlandskap, med et skogkledt og bratt terreng, og noen marker og enger avsatt til gårdbruk. Videre er gårdsbebyggelsen spredt og ustrukturert i forhold til hverandre, og det er ingen enerådende byggestil. Området er sørvendt, og kombinert med utsikt rett mot Geirangerfjorden har gårdene på Ljøen et åpent og luftig preg.



Gården Øvre Ljøen sett fra fjellsida. Hellesylt videre til høyre innover fjorden.

Som de eneste fjellgårdene langs Sunnylvsfjorden med vegtilkomst, er Ljøen i en unik posisjon hva gjelder muligheter for videre utvikling av områdets bruk og drift. Stedets karakter har endret seg betraktelig gjennom to store infrastrukturelle hendelser: vegen og tunnelene som kom på 1960-tallet, og vegen og tunnelene som kom på 2010-tallet. Tilgjengeligheten har gitt gårdene mulighet til modernisering og endring over tid. Utbedring av Fv. 60 har endret stedets karakter fra fjellgårdspreg til mer turistpreg.

Stedets karakter er med andre ord ikke bare hvordan området ser ut, men en fortelling om et kulturlandskap som har endret seg etter behovene til menneskene som lever og jobber der.

Videre handler det om tilpasning til naturgitte omgivelser, fra farer som snøskred og steinsprang til tilrettelegging av dyrkbar jord og beitemark. Forbindelser mellom bygninger, gårder, utmarksløer m.m. har vært kompromisser mellom kortest mulig avstand og krevende terreng, noe som har gitt en variasjon av veistandarder, fra stier til traktorveier.



Gården omtrent midt på bildet, sett fra Sunnylvsfjorden.

5.4 Landskap

Ljøen er en del av skogbeltet som strekker seg fra hyllegarden Skotet i nord til Ljøen i sør, på vestsiden av Storfjorden og Sunnylvsfjorden. Innmark er preget av at sau, geit, og i de senere år har lama beitet i landskapet rundt Ljøen og sikret områdene fra å gro igjen. Terrasseringen av landskapet er tydelig og opprettholdes av beiting hvor det historisk også har vært brukt som små jorder. De åpne, noe slakere flatene som avgrenses av fjell i dagen, noe blokkstein og bygde tørrsteinsmurer, står i sterk kontrast til de skogkledde bratte helningene.

Det er løvtrær som dominerer i trevegetasjonen i planområdet, slik at vintersituasjonen tydeliggjør terrengformasjonene i landskapet. Veifar og stittråkk beskriver dyr og menneskers bevegelser i landskapet og skaper naturlige bevegelseslinjer i et bratt landskap. Det delvis utilgjengelige, delvis kultiverte og terrasserte landskapet er formet gjennom generasjoner av bruk hvor blikket har vært vendt mot fjordlandskapet hvor Sunnylvsfjorden og Geirangerfjorden møtes i det store landskapsrommet.



Arkeologiske kulturminner (miljostatus.no)

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Området består av småskala terrasser, åkerreiner og bakkegjerder, samt et gjennomgående og til dels fint oppmurt vegfar. Sensommeren 2020 ble det foretatt arkeologiske undersøkelser av arkeologer ved Møre og Romsdal fylkeskommune. Rapport, datert 20.11.2020, er vedlagt. Bilder på neste side dokumenterer et kulturlandskap i dårlig stand.

Automatisk freda kulturminner

Det ble funn av to automatisk freda kulturminner som vist på kartutsnittet. Det nordligste (ID271673), ved området kalt Beithoggane, er en åkerrein fra senmiddelalder. Tidligere Fv. 60 går gjennom funnområdet.

Det sørligste området (ID271672) er en åkerrein fra romertid. Det er mulig, og sannsynlig, at det har vært bosetning ved tunet og den mest intensivt dyrka innmarka, men dette området synes i stor grad å være



Automatisk freda kulturminne (ID271673). Foto: Kristoffer Dahle

skadet av moderne jordbruk og masseforflytning.

Området synes å ha vært ryddet i to omganger, dette er dyrkingsflater fra hhv. eldre jernalder (ID271672-2) og seinmiddelalder (ID271672-2).

Bygninger fra før 1900 (Sefrak):

Innenfor planområde er en ruin av utmarksløe fra 1800-tallet som er registrert (ID 1525-0010-104). I tillegg er den gamle skulen på Ljøen vurdert til å ha regional verdi (ID 227151) som skolebygg fra perioden etter lov om fastskole i 1860, men byggeår er ikke datert. Skolen har de siste årene vært rehabilitert og brukt ved mindre arrangement.

Den Trondhjemske Postvei

I regional delplan for kulturminner har Den Trondhjemske Postvei (ID 272827) nasjonal verdi. Postvegen går gjennom delområdet, men området er i etterkant redusert og berører kun en liten del av postvegen.



Flere år uten beiting eller slått



Gammel gjengrodd steinmur



Dette var fulldyrket slåttemark inntil år 2000



Rotvelt forårsaker det meste av ødeleggelse av gamle murer og gammel dyrketmark



Ryddet for skog, men et år uten slått



Nyslått mark i front, tidligere beitemark bak



Gamle murer i fare for gjengroing og rotvelt

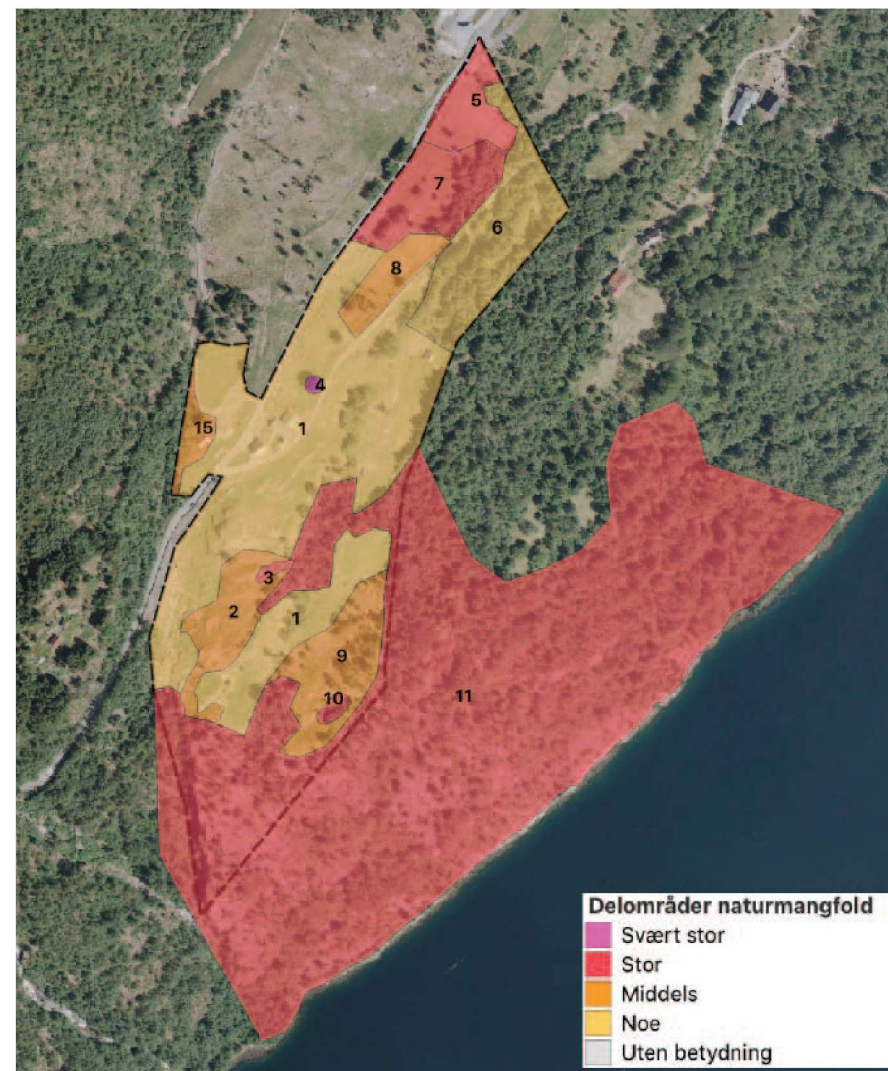
5.6 Naturverdier

Miljøfaglig Utredning AS v/ Kristin Wangen har registrert naturverdier i planområdet.

Det meste av planområdet Ljøen består av åpent kulturlandskap, hvorav det meste er oppdyrket mark. Området er ganske bratt, og omfatter flere partier med bratte skråninger og bergvegger med terrasser innimellom, hvor mindre gjødslede partier inngår, inkludert noen mindre slåtteenger. Det meste av kulturlandskapet blir holdt i hevd ved slått, men et innmarksbeite inngår også i planområdet, hvorav deler er kan beskrives som naturtypen naturbeitemark. Ellers finnes noe skog innenfor planområdet, hvorav deler inngår i naturtypen rik edellauvskog, andre områder kan beskrives som «hverdagsnatur».

5.6.1 Fremmedarter

Det er ingen registrerte fremmedarter innenfor prosjektområdet i Artskart, men under feltarbeidet ble platanlønn registrert langs veien nordøst for den gamle skolebygningen. Platanlønn finnes også rikelig på Nedre Ljøen, og det er sannsynlig at det finnes mer platanlønn innenfor prosjektområdet. Grunneierne informerer om at de prøver å holde platanlønna unna. På Ljøbakken er det registrert 3 forekomster med vårpengeurt, senest i 2010.



Verdikart naturmangfold, Miljøfaglig Utredning AS



Delområde 5: Slåtteeeng med verdi B. Foto: Kristin Wangen

5.7 Rekreasjon og friluftsliv

Den Trondhjemske Postvei fra Naustberget ved Sunnlyvsfjorden til Herdalen går via Ljøen og Ljøsetra. Turvegen er et populært turmål som passer flere aldersgrupper. Stranda kommune er kjent for det alpine landskapet, og rundt planområdet finner vi også høye fjelltopper som Sætrenibba (859), Rindalseggene (1344) og Kvitegga (1498). Disse turene tiltrekker seg mange friluftinteresserte både vinter og sommer.

Gårdbrukerne ved Øvre Ljøen driver i tillegg med guiding i fjordene, og arrangerer konserter og holder andre arrangementer på fjellgården.



Delområde 2: Mindre oppgjødslede partier og tørrbakkemiljøer. Foto: Kristin Wangen

5.8 Landbruk

På Øvre Ljøen driftes ca. 80 vinterforede sauer og ca. 20 lamaer. I følge gårdseierne er dette optimalt antall dyr med tanke på husdyrrom, slåtteareal, beiteareal og spredeareal for husdyrgjødsel. Det arealet som er avsatt til hotellformål består av det bøndene kaller "rampmark", og er den mest tungdrevne delen av gården.

Ca. 150 høydemeter ovenfor den kommunale veien er et dyrkingsfelt, men siden istandsetting av dette er kostbart å fullføre, er feltet pr. i dag ikke i bruk som landbruksareal.



Veganlegg med rasteplass og utkikkspunkt på Ljøen. Gården Ljøbakken i front. Nye tunneler, ny bro og rasteplass med utkikkspunkt har gitt store sår i landskapet

5.9 Trafikkforhold

Gårdsbrukene på Ljøen er, med unntak av Møllgårdene i Geirangerfjorden, de eneste fjellgårdene på Sunnmøre som har vegtilkomst. Adkomsten til planområdet er fra Ljøvegen som forbinder bebyggelsen i grenda på Ljøen med Fv. 60. I den korte dagstrekningen mellom de nye tunnelene på Ljøen har Statens vegvesen etablert en avkjørsel fra Fv. 60 til rasteplass/utkikkspunktet og videre til Ljøvegen. Denne forbindelsen med avkjørselen er også erstatning for den gamle veien via den gamle tunnelen som førte fra Ljøen til Hellesylt. Den gamle tunnelen er avstengt for gjennomgangstrafikk, slik at Ljøvegen betjener trafikk til grenda og besøkende. Adkomsten til gårdene er fra Ljøvegen og Postvegen som fører ned til Sunnylvsfjorden.

Fv. 60 har sommerfartsgrense 60 km/t i perioden 15.05-15.09, ellers i året er det generell fartsgrense 80 km/t. Krysset er Fv60 har ca. 5 % stigning/fall i dette området. Krysset er dimensjonert med parkeringslomme og har god kapasitet. Høyest trafikkbelastning på typiske sommer-/turist-ruter er vanligvis i perioden 14.00-18.00, og utenom de tidene der for eksempel busstrafikk fra cruiseskip blir kjørt til utsiktspunktet. Det er ikke registrert trafikkulykker her etter at anlegget ble ferdig i 2016.

5.10 Barns interesser

Planområdet er bil-/båtbasert og nås ikke av barn uten følge med voksne. På fjellgården Øvre Ljøen har eierne hundefarm, sauer og lamaer, og det tilbys aktiviteter og opplevelser rettet mot alle aldersgrupper.

5.11 Sosial infrastruktur

I Hellesylt sentrum ligger Sunnylvn skole (kombinert barne- og ungdomsskole) som har 68 elever og 14 lærere. Like ved fossen ligger Sunnylvn kirke (1859) med kapasitet på 400 personer. På Hellesylt ligger også Sunnylvn omsorgssenter med avdelingene sykehjem, omsorgsboliger, dagsenter og hjemmebaserte tjenester.

5.12 Tilgjengelighet

Terrenget er stedvis svært bratt, og ikke universelt utformet.

5.13 Vannforsyning

Planen baserer seg på fagrapport fra Norconsult, 09.30.2021.

5.13.1 Vann

Nærmeste mulighet for tilkobling til kommunalt vassverk er i Hellesylt sentrum. Eksisterende bebyggelse baserer seg på privat vannforsyning, fortrinnsvis borebrønner. For ett av borehullene i området er det opplyst at kapasiteten er ca. 1 l/s.

5.13.2 Spillvann

Eksisterende spillvannsløsning fra bebyggelse i området baserer seg på private septiktanker/slamavskiller med egne utløp. Det eksisterer ikke renseanlegg i nærheten som egner seg for tilkobling av planlagt hotell.

5.13.3 Overvann

I dag renner en bekk/elv vest for planlagte tiltak.

5.14 Grunnforhold

I følge berggrunnskartet til NGU er det diorittisk til granittisk gneis i området, jf. skredfarevurdering av Asplan Viak. Løsmasser i området består trolig mest av morenematerial.

5.15 Støyforhold

Etter at Fv. 60 ble lagt i tunnel og fartsgrensen senket er trafikkstøy gjennom planområdet blitt sterkt redusert. ÅDT på Fv. 60 er rundt 1600 på sitt meste i juli, og om lag 600 i januar (Statens vegvesen, trafikkdata), men gjennom planområdet er det kun interntrafikk.



Øvre Ljøen og hotelltomta sett fra sør.



Flagget er heist utenfor våningshuset og det rigges klart til konsert på scenen.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Hele planområdet er på 89,0 daa. Av dette er 56 daa avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål og 21,8 daa til hotell/overnatting. Reguleringssplanen tilrettelegger for videre drift av eksisterende landbruksarealer, mens tungdrevet jordbruksareal avsettes til hotellformål. Dette muliggjør at dyrkbar mark utenfor planområdet kan bli brukt som jordbruksareal. Realisering av hotellet sikrer videre drift av gården, og det reguleres derfor også ei ny boligtomt som er mer hensiktsmessig plassert i forhold til både driftsbygning og hotell. Samtidig reguleres eksisterende amfi og scene.

Hotellprosjektet er utviklet gjennom kunnskapsinnhenting av flere fagområder, og med store arkitektoniske ambisjoner. Bygningenes utforming er inspirert av den lokale byggeskikken, med forbilder fra stedsspesifikk konstruksjonsteknikk og materialitet og ikke minst landskapstilpasning i forhold til klima og naturpåkjenninger. Arkitektens ambisjon er å videreføre den tradisjonelle byggeskikken i en moderne fortolkning der robuste materialer vil være med på å gi arkitekturen sin identitet. Steinmurer vil være et gjennomgående tema i utformingen, både for landskapsbearbeiding og de planlagte nye bygningene.

Som en konsekvens av det bratte terrenget og utfordringer med å tilpasse et større samlet volum, deles hotellets program opp i mindre enheter for å tilpasse seg terrenget og underordne seg landskapet. Terrengtilpasning gjelder også for plassering og linjeføringen av tilkomstveg. Området er rasutsatt, slik at prosjektet vil kreve rassikringstiltak som medfører landskapsinngrep på vestsiden av planområdet. Med disse viktige parameter er plassering og utforming av hotellet stedstilpasset og skreddersydd for landskapsituasjonen på Ljøen.

6.1.1 Reguleringsformål

Tegnforklaring	
Reguleringsplan PBL 2008 §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg  Hotell/overnatting  Bolig/tjenesteyting  Næring/tjenesteyting §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur  Kjøreveg. felles/offentlig  Kjøreveg  Annen veggrunn - tekniske anlegg §12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift  Landbruksformål  Naturformål §12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone  Naturområde i sjø og vassdrag	§12-6 - Hensynssoner  Frisikt  Ras- og skredfare  Bevaring kulturmiljø  Båndlegging etter lov om kulturminner §12-7 - Bestemmelseområder  Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg  Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak Linjesymbol  Grense for sikringssone  Grense for faresone  Grense for angitt hensynssone  Grense for båndleggingssone  Planens begrensning  Formålgrense  Bestemmelsegrense  Byggegrense  Bebyggelse som inngår i planen  Regulert senterlinje  Frisiktlinje

Fra tegnforklaringa på plankartet.

Plankart Ljøen

Plan under bakkenivå

se plan under bakkenivå

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BH Hotellovernatting
- BKb Bolig/tjenesteying
- BKd Næring/tjenesteying

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV Kjøreveg, felles/offentlig
- SKV Kjøreveg
- SVT Annen veggrunn - tekniske anlegg

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- LL Landbruksformål
- LNA Naturformål

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- VNV Naturområde i sjø og vassdrag

§12-6 - Hensynssoner

- H140 Frisikt
- H10 Ras- og skredfare
- H570 Bevaring kulturmiljø
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

§12-7 - Bestemmelsesområder

- H140 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
- H140 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak

Linjesymbol

- Grense for sikringsone
- Grense for faresone
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for båndleggingsone
- Planens begrensning
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Stranda kommune
Dato for basiskart: 28.10.2019
Koordinatsystem: ETRS89 UTM-32N
Høydegrunnlag:

Ekvidistanse: 5m
Kartmållestokk: 1:2000 m
0 50 100



**Detaljregulering
LJØEN**

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Ansøknings-ID:
1525_2020007

Forslagsutstill:
Flakk Gruppen AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS-NR	DATO	SIGN

Kommunestyret sitt vedtak:

Ny 2. gang behandling
Offentlig ettersyn fra til

2. gangs behandling
Offentlig ettersyn fra til

1. gangs behandling
Kommisjonen av oppstart av planarbeid

Oppstartsnotat: 971 04.07.2019 KG

PLANEN ER UTARBEIDET AV: 971 11.06.2019 KG

TEGNER: 971-200 30.09.2021 KG

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

PLANREGULERING

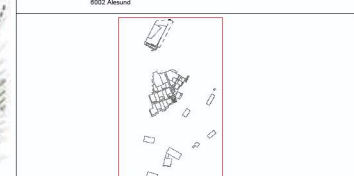
side

Situasjonsplan Ljøen Hotel

- Bakk Bakk
- Sler Sler
- Ekst Eksisterende rassikring
- Nyt Nytt område for rassikring
- Nyt Bygg Nytt Bygg
- Ekst Eksisterende bygg
- Basseng Basseng
- Ekst Eksisterende tre
- Grønn Grønne tak
- Tre Tre dekker
- Stein Stein heller
- Stein Stein
- Nyt Nytt tre

Rev. / Dato	Prosjektnummer	Bestemmelser	Utv. / KTR
2019347	00-A-10-003		

ARK	Snøhetta Oslo AS Akershusstranda 21, Skur 39 0150 Oslo	+47 24 15 00 00
LARC	Snøhetta Oslo AS Akershusstranda 21, Skur 39 0150 Oslo	+47 24 15 00 00
RIB	Norconsult AS Rettvegen 4 6019 Ålesund	+47 70 17 05 00
RIV	Norconsult AS Rettvegen 4 6019 Ålesund	+47 70 17 05 00
Ri. Info. vel	Norconsult AS Rettvegen 4 6019 Ålesund	+47 70 17 05 00
RBR	Franselle Fratveien 7 6022 Ålesund	+47 94 00 05 15
Regulering	Kilgavard Palmen AS Gammelgate 2 6002 Ålesund	+47 70 10 38 00



Prosjekt: **Ljøen Hotel**

Eggene: **Flakk Gruppen AS**
Korsvegata 8
6002 Ålesund

Snøhetta Snøhetta AS
Akershusstranda 21, Skur 39
N-0150 Oslo, Norway

Prosjekt Fase: **Skisseprosjekt**

Tegning Status: **Underlag til detaljregulering**

Tittel: **10 Landskap
Landskapsplan**

Dokument dato	Skisse	Fase	Tegnet	Forarbeidet	Revisjon
20.10.2020	1:500	A2	CO	JBO	
Prosjektnummer	Tegningnummer	Utskr. / Teg. / Type	Lapnummer	Revisjon	
2019347	00-A-10-003				

6.2 Reguleringsformål og løsninger beskrives

6.2.1 Bebyggelse og anlegg

Det totale arealet som reguleres til bebyggelse og anlegg er 25,4 daa. Arealet er fordelt på ulike formål som vist i arealtabellen i kap. 6.11.

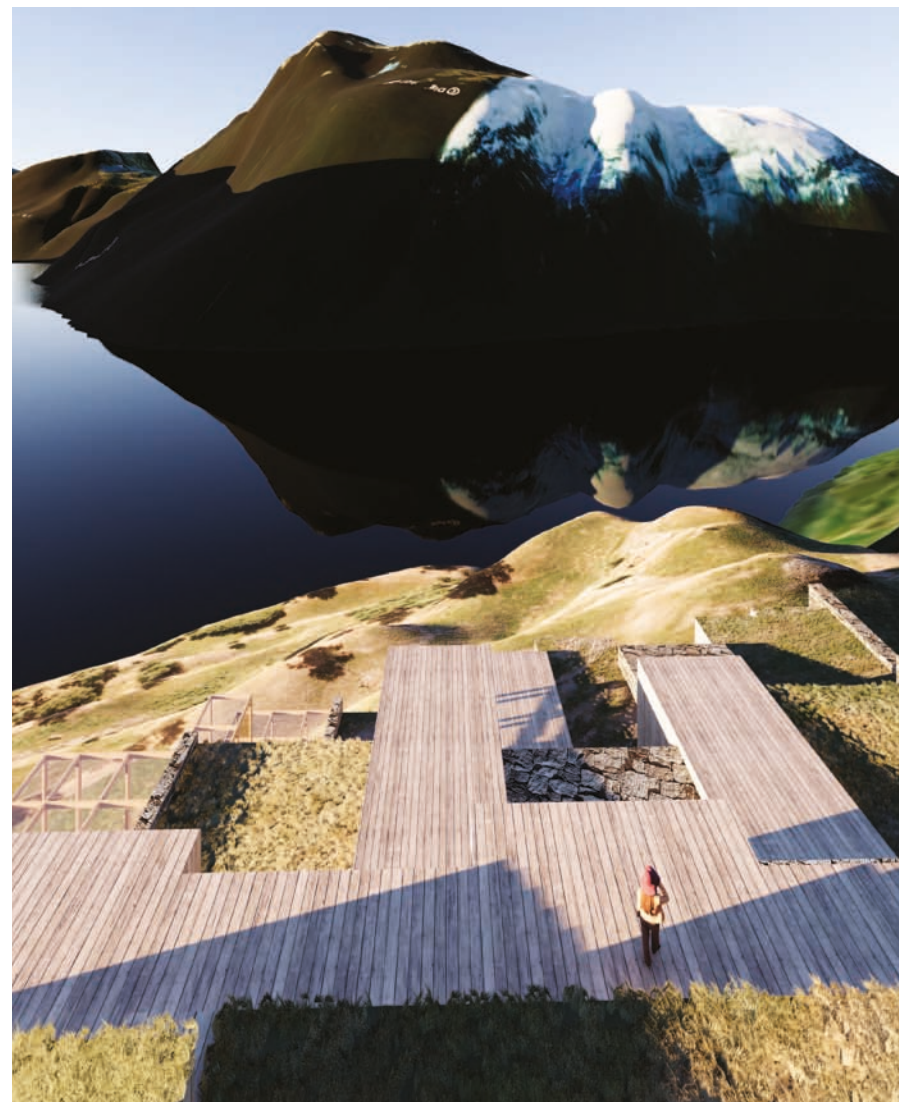
Hotellprosjektet på Ljøen gir et samlet volum pr. nå på ca. 3 470 m² BTA fordelt et hovedvolum, 5 frittstående hytter og spa- og velværeavdeling. I tillegg etableres et landskapsintegrert parkeringsanlegg på ca. 1 850 m² BTA. Reguleringsplanen tilrettelegger for at hotellet kan utvides på sikt.

Hotellområdet på Ljøen er delt inn i 4 delområder definert som:

- **BH1 - Hovedbygningen** hvor hotellets felles funksjoner er lokalisert, lobby, resepsjon og restaurant sammen med ca. 20 hotellrom. Volumet fordeles på fire etasjeplan med hovedadkomst fra toppetasje.
- **BH2 - Frittstående hytter** plassert i de bratte partiene av området, der volumets tak er en refleksjon av terrengets hellning.
- **BH3 - Spa-og velværeavdeling** plassert i planområdets sydvestre del ved planforslagets nederste landskapsplatå.
- **BH4 - Landskapsintegrert parkering** i tilknytning til hovedvolum er lagt som separat bygningsvolum og lagt inn i landskapet, slik at de to volumene ikke vil ha visuell eller fysisk forbindelse og bedre tilpasses terrenget.

6.2.2 Hovedbygningen - BH1

Hotellets hovedvolum er plassert i terrenget for å være minst mulig synlig fra Ljøvegen, sydvest for den naturlige kollen. Dette gjør at hotellet oppleves som avskjermet fra annen bebyggelse og henvender seg tydelig mot utsikten og blir en del av det store landskapsrommet. Hovedvolumet inneholder selve hotellet med hotellrom og fellesfunksjoner som resepsjon, restaurant med kjøkken. Hovedanlegget har kjøratkomst helt frem til entré, med videre forbindelse til parkeringsanlegg.



Illustrasjon av hotellet sett ovenfra mot fjorden.

Hotelllets gjesterom er fordelt i 3 terrasserte nivåer som følger landskapets terreng. Hvert rom er formet som et individuelt volum og vil være lesbart i fasaden. Hvert etasjeplan er bundet sammen med sirkulasjon som er lagt inn mot terrenget. Fellesfunksjoner og -rom plasseres mellom hotellrommene for å gi utsikt og nærkontakt med landskapet.

En gjennomgående slisse, en skjæring gjennom bygningen utgjør trappeforbindelsen mellom de 4 nivåene. I trappen vill høydespranget på ca. 18 m, fra øverste til nederste nivå, oppleves i sin fulle høyde med utsikt mot fjorden og landskapet. Trappens glassfasade er et panorama mot Geirangerfjorden og vil gi en spektakulær opplevelse av landskapet gjennom værsiftninger og døgnet.

I tillegg til hovedtrappen vil det tilrettelegges for heisatkomst; to heiser som forbinder inngangsplanet med hotelllets nederste nivå. Som en konsekvens av terrengets bratte helling, og for å unngå dype inngrep i terreng, fordeles heis i to sjakter, plan 1-3 samt heis fra plan 3-4.

Hovedbygningen, med hovedentré fra øverste etasjeplan, vil være gjestens første møte med hotellet. Her er det resepsjon, lobby med bar og restaurant. Restauranten er et generøst og fleksibelt lokale, og henvender seg mot fjorden og utsikten. Restauranten er primært tiltenkt hotellets gjester og vil få et panorama ut mot Geirangerfjorden. Etasjen får atkomst til takterrasse mot syd. Støttefunksjoner og hotellkjøkken plasseres mot nordvest med egen inngang for varelevering.

Hotellrommene er generøse med god takhøyde og gulvareal. Rommenes størrelse varierer fra 40 m² – 90 m² BRA og er fordelt på tre romkategorier – delux rom, junior suite og suite. Alle rom vil ha en lounge i tillegg til sovrumsdel og bad. Alle rom har en utvendig privat terrasse med integrert plunge-pool. Rommene vil få en varm og lun atmosfære med natursten og tre som hovedmaterialer.



Hovedanlegget med variasjon av volumer og materialer

6.2.3 Frittstående hytter - BH2

Syd for hovedvolumet vil fem frittstående volum plasseres i landskapets bratte partier. Bygningene er rause hotellrom, og kan betraktes som små hytter. Disse vil gi en annen opplevelse ved at de er mer privatisert og nærmere natur- og landskapsopplevelsen enn rommene i hovedvolumet. Enhetene er en variasjon av samme grunnform, men plasseringen tilpasses stedet ved å søke et optimalt dramatisk landskap. Volumene varierer fra 75-100 m² BTA med 2-4 overnattingsplasser.

Utformingen av hyttene er basert på plassering i et mer utilgjengelig og bratt landskap, med adkomst fra ett flatere øverste nivå. Terrengets helling gjenspeiles i takutformingen. Bygningsvolumene dramatiserer landskapet slik at takflatene som er tenkt utformet med naturstein eller torv glir inn i landskapet og blir lite synlig mens utsikten innefra rommene maksimeres. Bygningens hovedform med generøse takutsprang er utformet for å redusere refleksjon fra vinduer og minimere bygningens påvirkning i landskapet særlig med tanke på fjernvirkning i det store landskapsrommet. Fra utsiden vil hyttene bli en del av landskapet, mens fra innside vil landskapet bli rammet inn.

6.2.4 Spa- og velværeavdeling - BH3

Anlegget består av to bygningsvolumer plassert på den nedre terrasse, den tidligere «fotballbanen». De to volumene er forbundet for å skape et avskjermet uterom og samtidig skjermer av mot innsyn fra eksisterende stiforbindelse som passerer på nordsiden av bygningen.

Det vil bli tilrettelagt for innomhus- og utomhusbasseng i tillegg til behandlingsrom, badstue, omkledding og loungeareal som totalt utgjør ca. 300 m² BTA. Eksisterende grunnmur som står igjen som en grunnmursruin, «Hjelleurene» fra en opprinnelig fjøs, ønskes gjenbrukt og istandsettes. Muren danner ramme rundt en kaldkulp hvor en vedfyrt badstu bygges i tilknytning til kulpen og blir en del av spaanlegget.



Illustrasjon av spa- og velværeavdeling m/ basseng innenfor BH3

6.2.5 Parkeringsanlegg - BH4

Parkeringsanlegget er lagt nærmest avkjøring fra Ljøvegen i «restarealet» som dannes mellom kolle og vegutfyllingen langs Ljøvegen. Dette området anses som allerede sterkt berørt av inngrep da det legges inntil eksisterende vegfylling og mot rassikringstiltaket. Parkeringsanlegget legges i to etasjer og «skjules» i landskapet ved å terrasseres med landskapsmurer og vegetasjon på taket.

6.2.6 Konsertarena - BKB1

Eksisterende amfi med tilhørende scene reguleres som næring/tjenesteyting, og vil være et viktig supplement til vanlig gårdsdrift. Her tilrettelegges det for utvikling av delområdet som konsert-/festivalarena med fasiliteter som publikumstoletter, bevertning m.m. På allerede bebyggt del av området, omtrent ved tribuneanlegget og bakover, er det registrert middels viktige naturverdier. Her er ikke gjort arkeologiske funn.

6.2.7 Kombinert bolig og tjenesteyting, Øvre Ljøen - BKB2

Her står i dag et våningshus for gården Øvre Ljøen. Ved etablering av hotell vil det bli økt pågang av hotellgjester, varelevering m.m., og tomta vil bli mindre egnet som boligtomt. Planen åpner for at dette kan få ny bruk som eksempelvis ansattbolig og/eller støttefunksjoner for konsertarenaen og andre turistaktiviteter.



Konsert med artist Pål Angelskår, 2016. Scene med Geirangerfjorden som bakteppe.



Konsert med Elvira Nicolaisen, 2017. Publikumsamfi i skråninga.

6.3 Samferdsel - SKV

Landskapet gir føringer for plasseringen av prosjektet for å ankomme med bil og ha et operativt hotell med høy standard. Historisk sett var adkomsten til dette landskapet fra fjorden med båt som la til ved kai og med en videre forbindelse til fots. Denne forbindelsen er en del av den Trondhjemske Postvei som sikret postsamband mellom Bjørgvin og Nidaros og samtidig bandt sammen gårdene og sætervirksomhet med omverdenen. I dag brukes vegen mest som turveg fra fjell til fjord på oversiden av Ljøvegen, mens den også forbinder bebyggelsen fra fjorden opp til Ljøvegen. Prosjektområdet bruker eksisterende veg- og stiforbindelser som utgangspunkt for tilkomst til de nye bygningene.

Reguleringen tilrettelegger for at tidligere Fv. 60 Ljøvegen benyttes som hovedatkomst til planområdet. Denne reguleres offentlig kjøreveg (o_SKV1). Ut ifra denne reguleres veger til øvrige formål som felles (privat) kjøreveg (f_SKV1-5) for grunneiere på planområdet.

F_SKV2 forsyner hele området øst for o_SKV1. Atkomstvegen til hotellets hovedinngang (f_SKV4) legges i overgangen mellom kollen og et brattere terrengheng for å få inngangsplanet lavt i terrenget. Snuplass ved hovedinngangen sikrer varelevering og plass for brannbil og ambulanse, samt p-plass for korttid/HC. Selve parkeringsanlegget er integrert i terrenget, og har romslige p-plasser tilpasset hotellets behov. Utkjøring fra p-anlegget skjer via f_SKV3.

6.3.1 Atkomst utrykningskjøretøy

f_SKV4 og snuplass ved hovedinngangen er dimensjonert for større lastbiler og utrykningskjøretøy. For atkomst til anleggets nedre nivå med spa og hytter, vil eksisterende veg (f_SKV2) tas i bruk og tilrettelegges for nødvendig fremkommelighet. Vegen forlenges siste del (f_SKV5) inn på regulert hotellområde. Strekninga vil være brøytet vinterstid.

6.3.2 Plan under bakkenivå - eksisterende tunnel

Deler av automatisk freda kulturminne (H730) med omkringliggende hensynssone (H570_2) ligger over eksisterende regulering av vegstrekket Ljøen-Hellesylt (vedtatt 26.03.2008). For ikke å regulere bort en bit av tunnelen vises dette som 'plan under bakkenivå', og reguleres o_SKV2. Bestemmelsene for Rv. 60 Ljøen-Hellesylt gjelder.

6.4 Landbruks- og naturområder

Totalt tilrettelegger reguleringsplanen for 56 daa landbruks- og naturformål. Tungdrevet jordbruksareal reguleres til hotellformål (BH), dette muliggjør drift av mer gunstige arealer. Innenfor LL5 tillates nytt våningshus for gårdsbruket og åpner for en mer tilrettelagt bosituasjon når området utvikles både som turismål og jordbruksareal. Denne tomte inneholder ingen viktige naturverdier og det er ikke gjort arkeologiske funn her.

Langs sørvestre del av reguleringsplanen reguleres et område til naturformål (LNA). Dette er arealer som ikke er egnet til jordbruk. Innenfor formålet er det rekkefølgekrav om rassikringsvoll som vil skjerme eksisterende amfi, scene og gårdsbebyggelse og det nye hotellanlegget.

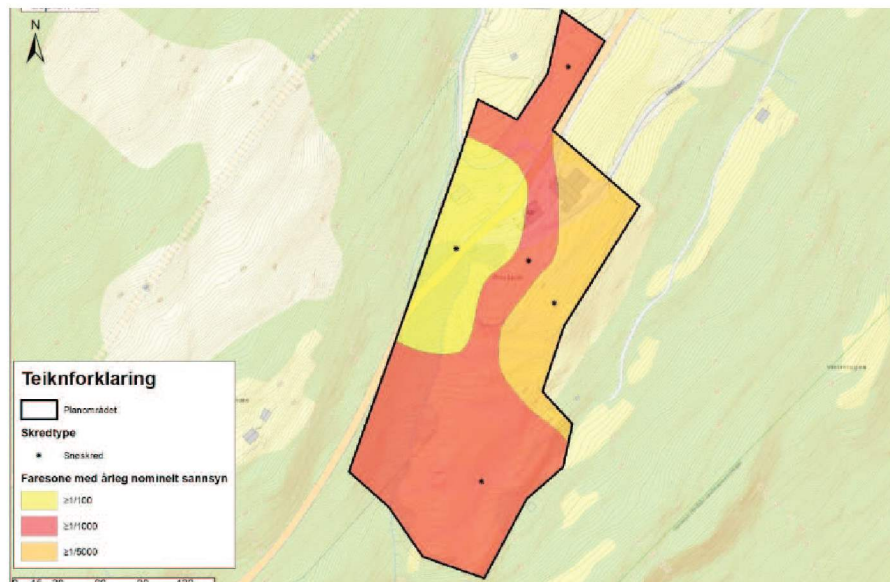
I ytterkant av planområdets sørvestre del reguleres arealet naturformål (LNA). Her ligger i dag et søkk i terrenget der det renner en bekk i bunnen fra nord til sør. Bekken er lagt i rør under vegen, før den fortsetter nedover "Dalen". Innenfor områdene som reguleres naturformål legges det inn bestemmelsesområder (RpBo 1 og 2) som angir arealer til rassikring. I forbindelse med etablering av rassikring må bekkefaret justeres noe for å få mest og best mulig effekt av rassikringen. Denne oppføres i naturstein, mens inngrep i terreng revegeteres med stedegne arter der det er mulig. Nytt løp for bekken er regulert som naturområde i sjø og vassdrag (VNV).

6.5 Hensynssoner

På planområdet reguleres det hensynssoner for friskt, ras-/skredfare og kulturminner/-miljø. Noen av disse er til dels overlappende, og vises med ulike skravur på plankartet.

6.5.1 Ras- og skredfare

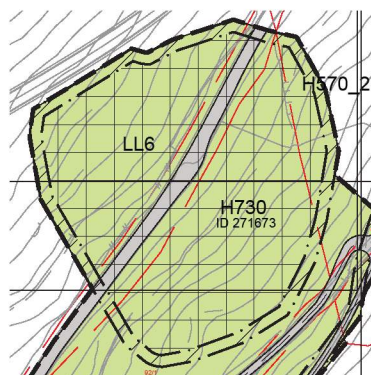
Iht. skredfarevurdering og digitalt underlag fra Asplan Viak er det lagt inn faresoner på plankartet. Sonene er vurdert ut ifra tabell i TEK17, og angir rasfaren før nødvendige sikkerhetstiltak er gjort. Området som er vurdert omfatter ny boligtomt, eksisterende gårdsbygninger, amfi/konsertscene og fremtidig hotellformål. Det skal etableres rassikring innenfor egen bestemmelsesområder som vist på kartet for å sikre eksisterende gårdsbebyggelse og hotellområdet. ERA Geo har utarbeidet geoteknisk rapport med spesifikasjoner for rassikringene.



Faresoner for skred for Øvre Ljøen. Snøskred er dimensjonerende skredtype.



Etablering av rassikring og tilrettelegging av nytt bekkefar innenfor LNA_1.

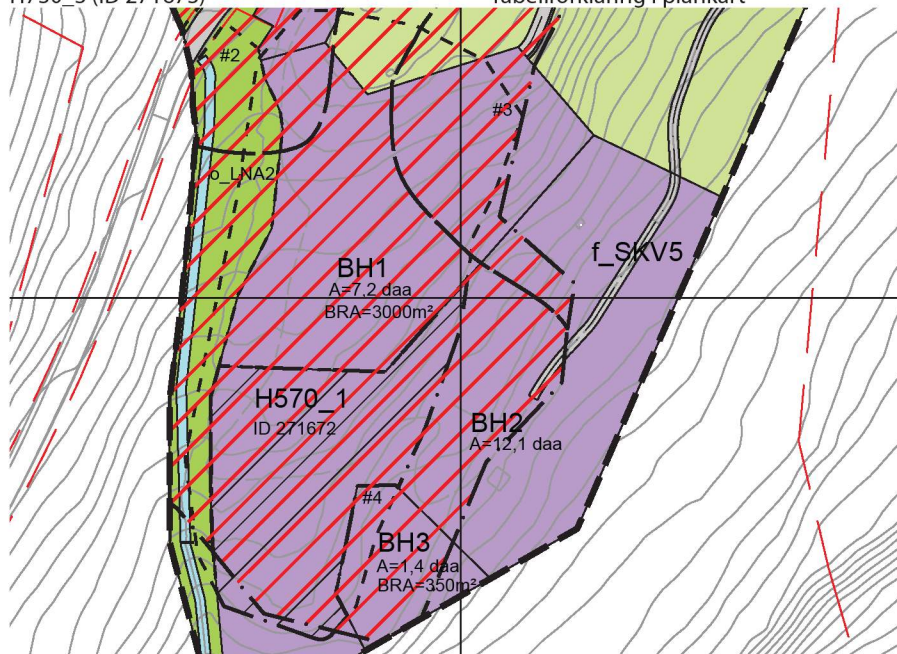


§12-6 - Hensynssoner

	H140	Frisikt
	H310	Ras- og skredfare
	H570	Bevaring kulturmiljø
	H730	Båndlegging etter lov om kulturminner

H730_3 (ID 271673)

Tabellforklaring i plankart



H730_1 (ID 271672)

6.5.2 Kulturmiljø- og minner

Det nordligste automatisk freda kulturminnet (ID 271673) bevares i sin helhet. Eksisterende veg som går gjennom kulturminnet vil fortsatt benyttes. Området reguleres som automatisk freda kulturminne (H730), med en fem meters buffersone (H570_2) rundt.

Det sørligste automatisk freda kulturminnet (ID 271672) splittes i en nordlig og en sørlig del. Delen lengst nord, innenfor BH1, foreslås som eget bestemmelsesområde (RpBo 3) hvor det tillates å anlegge hovedbygninga som beskrevet i kap. 6.2.2. Innenfor BH3 foreslås også et mindre bestemmelsesområde hvor det tillates å anlegge spa- og velværeavdeling som beskrevet i kap. 6.2.4. Bestemmelsene sikrer en god utforming av hotellet som ivaretar det store kulturlandskapet.

Delen lengst sør, innenfor BH2, legges en sone for bevaring av kulturmiljø (H570_1). Her skal kulturlandskap med steingarder bevares og gamle tråkk vedlikeholdes. For å tydeliggjøre stiene og hindre uønsket ferdsel rundt på området kan disse gruslegges ved behov.

Den Sefrak-registrerte ruinen (ID 1525-0010-104) ligger innenfor BH2. Denne gis ny funksjon som utendørs basseng/sauna.

Den Trondhjemske Postvei mellom den gamle skulestova og opp til Ljøbakken reguleres som hensynssone (H570_3). I dag går deler av postveien i samme trasé som traktorvegen, og denne planen stadfester eksisterende forhold. Vegen (f_SKV2) vil bli benyttet av kjøretøy ved gården og hotellets service-biler.

Den gamle skulestova er vurdert til å ha regional verdi (ID 227151), og reguleres som hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570_4). Planen tilrettelegger for at mest mulig av eksisterende materialer og detaljering beholdes, men at det fortsatt kan benyttes med samme bruk som i dag.



Lamaer på beite. Foto: Kristoffer Dahle



Gammelt og nytt kulturlandskap. Foto: Kristoffer Dahle

6.6 Energibehov - energiforbruk

Det vil tilstrebes å få til løsninger om lavt energiforbruk ved drift av det nye hotellet. Stranda Energi AS vil bli kontaktet ved detaljprosjektering.

6.7 Teknisk infrastruktur

I forbindelse med detaljprosjektering vil det bli utarbeidet kommunal-teknisk plan for området. Det tillates oppført tekniske anlegg/trafostasjoner på terreng etter søknad til Stranda kommune i byggesak.

6.8 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Løsninger for vann- og avløp baserer seg på Norconsults fagrapport VA-Rammeplan Ljøen Hotell, datert 09.30.2021. Det er utarbeidet kart med planlagt ledningsanlegg, disse er vedlagt.

6.8.1 Vann

Nødvendig, gjennomsnittlig vannforbruk er beregnet til 0,35 l/s, men spissbelastningen for hotellet samet er forventet betydelig større. Det må derfor etableres rentvannsbasseng med tilstrekkelig volum til å håndtere forbrukstoppene.

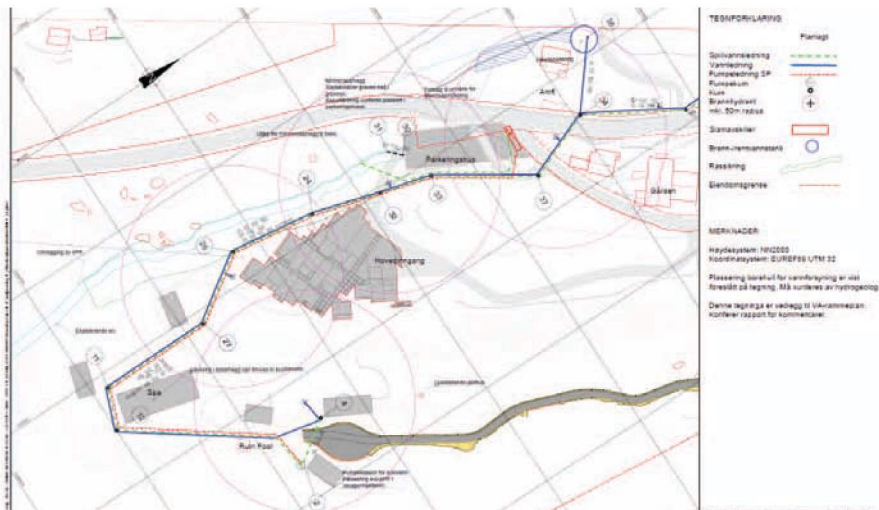
Det må etableres borebrønn for å sikre vannforsyning til hotellet og det er estimert til å være behov for 2-3 brønner for å sikre tilstrekkelig vannmengde. Denne løsningen må utredes videre med hensyn til plassering, kapasitet, kvalitet og renseløsning, men foreslått plassering er vist på tegning H001 (neste side) bak eksisterende amfi. Det er ikke lagt opp til begrensninger i bruk av nedbørfelt og området rundt borehull. Renseløsning for drikkevann må tilpasses dette.

6.8.2 Brannvann

TEK 17 gir preaksepterte ytelser for brannvann på 50 l/s. Den forventede kapasiteten på borehull i området forventes ikke tilstrekkelig til å benyttes til brannvann direkte. Det må derfor regnes med at alt brannvann blir

hentet fra rentvannsbassenget, som må være på 180 m³. Den store høydeforskjellen i området gjør det mulig å levere brannvann til hydranter nedstrøms rentvannsbassenget med selvfall.

Preaksepterte ytelser på 50 l/s til slukkevann kan være større enn nødvendig. Brannrådgiver kan vurdere faktisk slukkevannsbehov og magasin kan reduseres tilsvarende.



VA-rammeplan, tegning H001 (Norconsult, 09.30.2021)

6.8.3 Spillvann

Det må etableres renseløsning for det nye hotellet og det foreslås at det blir etablert minirensanlegg eller grenderensanlegg. Dette kan for eksempel være slamavskiller med påfølgende kjemisk og biologisk rensetrinn. For at slamavskilleren skal være tilgjengelig for tømning av sugebil er det foreslått å plassere denne i grunnen over parkeringshuset. Kjemisk og biologisk rensetrinn kan enten etableres i direkte tilknytning til slamavskilleren eller bygges inn i parkeringshuset, f.eks. under/ved

nedkjøringsramper. Utløp føres via infiltrasjonsgrøft til bekken som renner forbi området eller infiltreres i grunnen.

Med plassering av rensanlegget i forbindelse med parkeringshuset må spillvannet fra hotellområdet pumpes til rensanlegget. Det er foreslått én pumpestasjon med en plassering som gjør det mulig å føre alt spillvann fra området dit med selvfall. Hovedpumpestasjon for anlegget kan også etableres i forbindelse med spaanlegget. Dette gir en løsning som lett kan innpasses i den planlagte bygningsmassen, men vil kreve enkelte mindre pumpekummer for bygninger som ligger på et lavere nivå.

Med beregnet 79 PE basert på omregning av BOF vil dette bli et anlegg under forurensningsforskriftens kap. 13. Kommunen er forurensningsmyndighet. Utslipet vurderes som utslipp til følsomt område og det kreves derfor 90 % reduksjon av forsformengden. Minstedimensjon på spillvann er 160 mm iht. VA-norm for Sunnmøre og er tilstrekkelig.

6.8.4 Overvann

Overvann håndteres lokalt. Drenering av planlagte bygninger føres til terreng. Eksisterende elv er planlagt lagt om i forbindelse med bygging av rassikring. Omleggingen av elva vil være liten og det er ikke forventet at kapasiteten på elveløpet vil bli mindre enn i dag.

6.9 Plan for avfallshenting

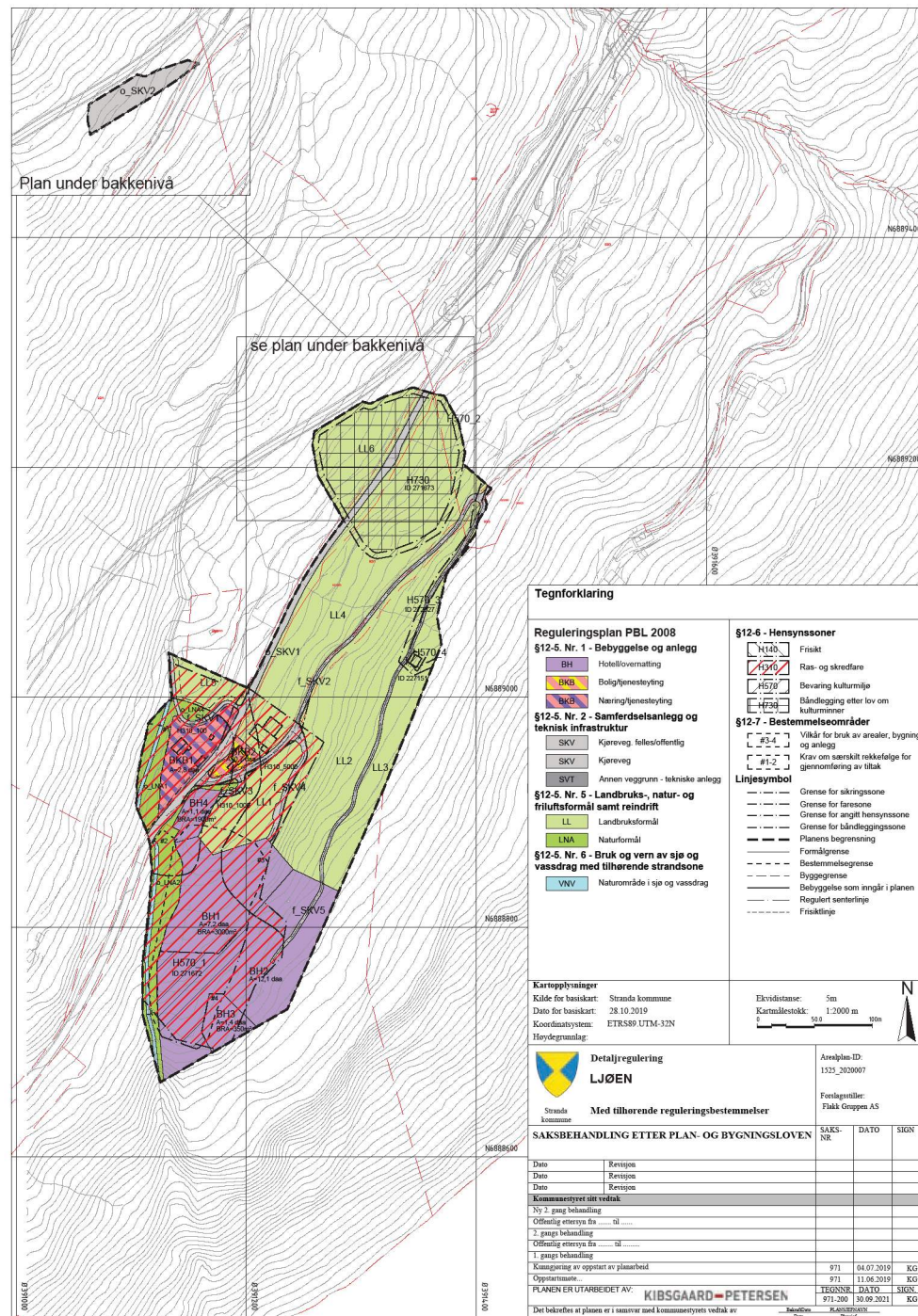
I hovedbygningen legges det opp til eget avfallsrom felles for hele anlegget. Atkomstveg til hotellet dimensjoneres for renovasjonskjøretøy. Planbestemmelsene sikrer at det i detaljprosjektering må settes av nok manøvreringsareal innenfor området.

6.10 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis brukstillatelse for hotellet skal veier, rassikring, parkeringsanlegg og anlegg for vann/avløp være ferdigstilt og utslippstillatelse gitt.

Arealfordeling av formål

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1320 - Hotell/overnatting (4)	21,8
1803 - Bolig/tjenesteyting	0,7
1824 - Næring/tjenesteyting	2,8
Sum areal denne kategori:	25,4
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (6)	6,6
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (3)	0,2
Sum areal denne kategori:	6,8
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (daa)
5110 - Landbruksformål (6)	50,6
5120 - Naturformål (4)	5,3
Sum areal denne kategori:	56,0
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6610 - Naturområde i sjø og vassdrag (2)	0,9
Sum areal denne kategori:	0,9
Totalt alle kategorier: 89,0	



7. Vurdering av konsekvenser

Kapittel 7 er delt i to deler:

- **Kap. 7.1** omtaler virkninger av relevante temaer iht. Miljøverndepartementet sin sjekkliste for planbeskrivelse, samt andre viktige temaer.
- **Kap. 7.2** er en konsekvensutredning av Ljøen basert på punktliste i Forskrift om konsekvensutredning § 12.

7.1 Vurderinger basert på Miljøverndepartementet sin sjekkliste for planbeskrivelse

7.1.1 Overordnede planer

Reguleringen vil være i strid med gjeldende arealplan, men i tråd med formålene slik de er foreslått i ny kommuneplan, jf. kap. 4.1.

7.1.2 Stedets karakter

Som beskrevet i kap. 5.3 har Ljøen kunnet utvikle seg pga. tilgjengeligheten rett ved Fv. 60. Stedets karakter er under stadig endring, fra tradisjonell fjellgård til opplevelser, aktiviteter og rekreasjon. Inntil få år siden var Ljøen gjennomfartsåre for biltrafikk. I dag er Ljøen et sted der folk stoppet opp. I denne planen blir Ljøen et sted der folk blir, og opplever, i tråd med historien om Ljøen.

Ny regulering legger til rette for videre utvikling av området. Nye tiltak bygger på stedlige materialer, eksisterende landskap og gamle forbindelser på området. Hotellet vil ha et moderne uttrykk med høy arkitektonisk presisjon, en kontrast til både bygninger og natur. Mens mesteparten av planen er en stadfesting av eksisterende forhold, er hotellet og tilhørende fasiliteter et positivt og karakterbyggende bidrag til Ljøen og Hellesylt.

7.1.3 Miljø og bærekraft

Ljøen Hotel tar utgangspunkt i sin kontekst og er sterkt knyttet til eksisterende landskap. Med dette som bærende prinsipp er det utviklet et konsept hvor bygningsvolumene i stor grad er en refleksjon av terrenget som viderefører og forsterker det stedsspesifikke og dramatiske landskapet. Bygningsvolumet plasseres i størst mulig grad på terreng for å redusere sprengning og terrenginngrep. Arkitekturen vil bruke robuste materialer som tåler det tøffe klima og som har lang levetid. Gjeldende TEK ivaretar miljøhensyn i form av krav til avfallsplan i anleggsperioden og valg av sertifiserte produkter. Hotellet vil være et viktig tilskudd for lokalbefolkningen ved etablering av mange nye, helårs arbeidsplasser, besøkende til området og støtte-, service funksjoner i forlengelsen av hotellets drift.

Tilrettelegging for nytt vånigshus og kombinerte formål bidrar til at Ljøen kan utvikles som et levende kulturlandskap for fremtidige generasjoner med gårdsdrift, aktivitetsturisme og historieformidling. I et bærekraftig perspektiv vil realisering av planen ha positive konsekvenser.

7.1.4 Uteområder

Uteområdene vil holdes i hevd, og gammelt kulturlandskap vil tre frem. Inngrep i terreng i anleggsperioden skal tilbakeføres, med krav om stedegne arter. Uteområdene vil by på alt fra jordbruk, naturmangfold og kulturminner til spennende arkitektur, aktiviteter og spektakulær utsikt.

7.1.5 Universell utforming

Det nye hotellet vil få krav om universell utforming iht. gjeldende TEK. Hovedanlegget er planlagt med heis. Hensyn til universell utforming vil bli ivarettatt i detaljprosjektering i byggesak. På grunn av bratt terreng og hensyn til kulturlandskapet vil eksisterende tråkk og stier på planområdet ikke kunne oppnå universell utforming, men det legges opp til at hotellet vil kunne tilby intertransport til/fra hotellet og spa-avdelingen.

7.1.6 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Eksisterende veg (tidligere Fv. 60) gjennom planområdet er i offentlig eierskap som også har ansvar for vedlikehold av dette vegstrekket. Øvrige veger innenfor planen reguleres som felles formål(privat), og vedlikeholdsansvar påligger grunneier.

7.1.7 Konsekvenser for næringsinteresser

For å lage et mindre fotavtrykk, både fysisk og miljømessig, er ambisjonen å gjennomføre et tydelig miljøprosjekt som genererer arbeidsplasser, opprettholder et levende samfunn hvor samarbeid skaper holistiske løsninger slik at prosjektet kan være et eksempelprosjekt som viser en type vern gjennom bruk. Realisering av planen vil ha positive konsekvenser for næringsinteressene både lokalt og regionalt.

7.1.8 Interessemotsetninger

Planforslaget er gjenstand for flere interessemotsetninger med blant annet utvikling av stedet som aktivt jordbruksområde og turistattraksjon på ene siden, og naturmangfold og arkeologi på andre. I utarbeiding av planen er vurdering av interessemotsetninger tillagt stor vekt, og redegjort for i kap. 7.2. Der en interesse har kommet dårlig ut, er det foreslått skadereduserende eller kompenserende tiltak.

7.1.9 Forventet besøksvolum og verdiskaping

Hotellet forventes på sikt å kunne oppnå et gjennomsnittlig belegg i overkant av 70% på årsbasis. Med 25 rom innebærer dette rundt 11-12.000 gjestedøgn per år (forutsetter 1,8 gjester per rom i snitt). Snittprisen på hotellet vil ligge vesentlig høyere enn det som er normalt i det norske hotellmarkedet, noe som vil gi betydelig verdiskaping og legge til rette for mange nye helårs arbeidsplasser. Anslagsvis vil hotellet ha behov for 30-40 heltidsansatte.

7.1.10 Randsone til verdensarven - UNESCO

Planområdet Ljøen ligger innenfor Nasjonalt viktig kulturlandskap for Geirangerfjorden. Litt utenfor for planområdet ligger Geiranger-Herdalen landskapsvernområde og Vestnorsk fjordlandskap Nærøyfjorden og Geirangerfjorden (UNESCO). Siden planområdet ligger utenfor landskapsvernområdet og verdensarvområdet er de ikke i direkte konflikt med verneforskriften og forvaltningsplanen til disse, men reguleringsplanen er likevel vurdert opp imot hensyn knyttet til verdensarven.

Reguleringsplanen omfatter ingen inngrep i infrastrukturen, demninger eller vegprosjekter, og er et tiltak av begrenset omfang. Selve utbyggingen anses ikke å utgjøre noen direkte konflikt med verneformålet og naturverdiene i landskapsvernområdet og verdensarvområdet, jf. fagrapport fra Miljøfaglig Utredning AS.

En fare er derimot potensialet for innføring av fremmedarter, spesielt i tilknytning til anleggsfasen, men også gjennom tilplanting av pryddplanter, dersom slike spres videre inn i verneområdet. Dersom utbyggingen og eierskifte medvirker til at arealer gror igjen, vil dette være i konflikt med målet til det nasjonalt viktige kulturlandskapet Geirangerfjorden.

I kap. 7.2.5 og 7.2.7 vurderes virkningene av kulturlandskap og landskap. Det er laget gode visualiseringer av det nye prosjektet som dokumenterer virkningene fra verdensarvområdene Nærøyfjorden og Geiranger, både dag- og kveldsvisualisering. Planbestemmelsene sikrer at fremmedarter både under anleggsperioden og driftsfasen ikke spres. Videre vil planen sikre at det fortsatt vil være gårdsdrift i området, og at verdifullt kulturlandskap holdes i hevd. Ut ifra våre vurderinger vil realisering av planen på Ljøen i sum ha positive konsekvenser på verdensarvområdet.

7.2 Konsekvensutredning basert på punktliste i Forskrift om konsekvensutredning §12

7.2.1 Metodikk

Følgende temaer har blitt utredet iht. håndbok V712 i Statens vegvesen eller gjort andre faglige vurderinger av eksterne konsulenter:

- Naturmangfold, kap. 7.2.2, vedl. 13
- Økosystemtjenester, kap. 7.2.3, vedl. 13
- Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål, kap. 7.2.4, vedl. 13
- Jordressurser, kap. 7.2.9, vedl. 13
- Transportbehov, kap. 7.2.11, vedl. 12
- Virkninger som følge av skred, kap. 7.2.13, vedl. 11

Det er også innhentet fagkunnskap for andre temaer, dette er vedlagt. Konsekvensene vurdert ut ifra kriterier i tabellen under:

Skala	Kriterier for fastsettelse av konsekvens for hvert alternativ
Kritisk negativ konsekvens	Svært stor miljøskade for temaet, gjerne i form av store samlede virkninger. Stor andel av strekning har særlig høy konfliktgrad. Vanligvis flere delområder med konsekvensgrad 4 minus (- - -). Brukes unntaksvis.
Svært stor negativ konsekvens	Stor miljøskade for temaet, gjerne i form av store samlede virkninger. Vanligvis har stor andel av strekningen høy konfliktgrad. Det finnes delområder med konsekvensgrad 4 minus (- - -), og typisk vil det være flere/mange områder med tre minus (- - -).
Stor negativ konsekvens	Flere alvorlige konfliktpunkter for temaet. Typisk vil flere delområder ha konsekvensgrad 3 minus (- - -).
Middels negativ konsekvens	Delområder med konsekvensgrad 2 minus (- -) dominerer. Høyere konsekvensgrader forekommer ikke eller er underordnede.
Noe negativ konsekvens	Liten andel av strekning med konflikter. Delområder har lave konsekvensgrader, typisk vil konsekvensgrad 1 minus (-), dominere. Høyere konsekvensgrader forekommer ikke eller er underordnede.
Ubetydelig konsekvens	Alternativet vil ikke medføre vesentlig endring fra referansesituasjonen (referansealternativet). Det er få konflikter og ingen konflikter med høye konsekvensgrader.
Positiv konsekvens	I sum er alternativet en forbedring for temaet. Delområder med positiv konsekvensgrad finnes. Kun ett eller få delområder med lave negative konsekvensgrader, og disse oppveies klart av delområder med positiv konsekvensgrad.
Stor positiv konsekvens	Stor forbedring for temaet. Mange eller særlig store/viktige delområder med positiv konsekvensgrad. Kun ett eller få delområder med lave negative konsekvensgrader, og disse oppveies klart av delområder med positiv konsekvensgrad.

KU-forskriften setter krav til hvordan forebygge skadevirkninger av et tiltak. Jf. § 23 skal KU «beskrive de tiltakene som er planlagt for å unngå, begrense, istandsette og hvis mulig kompensere for vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn både i bygge- og driftsfasen».

7.2.2 Naturmangfold

I den samlede konsekvensutredningen er fagrapport datert 02.09.2020, Miljøfaglig Utredning, lagt til grunn for våre vurderinger.

0-alternativet

Alternativ 0 innebærer i utgangspunktet at dagens drift opprettholdes, og dermed at dagens naturverdier opprettholdes. De øverste delene av "Dalen" er de vanskeligste å drifte, og det er disse arealene som er mest utsatt for å bli neglisjert, dersom tiden ikke strekker til.

Vurdering 0-alternativet: Noe negativ konsekvens

Verdiene i skog vil å øke dersom skogen får vokse seg gammel, men kan samtidig svekkes som følge av invasjon av fremmedarten platanlønn. Lønna blir aktivt bekjempet innenfor planområdet, men ikke i edellauvskogen nedenfor. På sikt er disse arealene derfor mer utsatt for å gro igjen, især hvis det ikke er grunnlag for å fortsette gårdsdrift.

Utbyggingsalternativet

I utbyggingsalternativet opplever fire delområder ubetydelig endring, ett delområde opplever noe negativ konsekvens, to delområder opplever miljøskade. For ytterligere redegjørelse for temaet se fagrapporten.

Vurdering utbyggingsalternativet: Noe negativ konsekvens

Arealet som settes av til hotell er begrenset, og innenfor planområdet er det flere områder med høyere verdier. Utbygging vil ha begrenset negativ konsekvens for naturmangfoldet på Ljøen.

7.2.3 Økosystemtjenester

Fagrapport fra Miljøfaglig Utredning er lagt til grunn for temaet. I rapporten er en grundig gjennomgang av økosystemtjenester vurdert som ikke nødvendig i en sak som den på Ljøen, og vil trolig ha liten praktisk nytte, siden de fleste økosystemtjenester blir behandlet under de ulike deltemaene.

Vurdering: Noe negativ konsekvens

De økosystemtjenestene som blir berørt på Ljøen er i hovedsak knyttet opp til opprettholdelse av økosystemene slåtteeng og økologiske funksjonsområder til fugl. Selv om økosystemtjenesten blir noe berørt, vurderes den likevel i stor grad å kunne levere sine tjenester som før.

7.2.4 Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål

Vurderingen under støtter seg til konsekvensutredningen utført av Miljøfaglig Utredning AS.

Internasjonale mål og forpliktelser gjenspeiles i regjeringens nasjonale mål for naturmangfoldet. Nasjonale mål, slik disse fremgår av Prp. 1 S (2014–2015) for Klima- og miljødepartementet, er beskrevet i rapporten.

0-alternativet

Tiltaket må sees i lys av en gradvis nedbygging av og økende press på naturen som vi står ovenfor i dag, som samlet bidrar til å forverre utviklingen til trua og nær trua arter. Det økte presset er i hovedsak på økosystemtjenesten økologiske interaksjoner (opprettholdelse av økosystemer). I 0-alternativet vil økosystemene ha god tilstand, men gårdeiere vil ikke ha økonomisk kapasitet til videre drift eller vedlikehold.

Vurdering 0-alternativet: Noe negativ konsekvens

Dersom arealer med semi-naturlig eng gror igjen eller går over til å bli naturbeitemark, så vil det være i konflikt med målsetningen om å be-

vare et representativt utvalg norsk natur for kommende generasjoner. Fremmede arter kan utvikle seg og true stedegne norske naturtyper.

Utbyggingsalternativet

De berørte økosystemene vil kunne få noe redusert tilstand, men vil i stor grad kunne levere økosystemtjenestene på samme måte som før, noe avhengig av hvordan skadereduserende tiltak blir tatt hensyn til. Det økte presset vurderes å være så lavt at det er av liten betydning for utviklingen til trua og nært trua arter. Slåtteeng er en kritisk trua (CR) naturtype, men ganske små arealer og arealer med redusert verdi blir berørt.

I dette historiske kulturlandskapet vil det være ekstra viktig å bruke naturbaserte/økosystembaserte løsninger for revegeteringen som styrker biomangfoldet. Det betyr en kombinasjon av stedegne arter med lokalt genetisk arvemateriale og bruk av arter som er typiske for slåtteeng vegetasjon som finnes registrert i området.

Skadereduserende tiltak

Der det skal brukes grønne tak vil det søkes å bruke en kombinasjon av slåttemarkvegetasjon fra andre enger og frømateriale som kan være med å gjenskape mangfoldet i beitemark. For istandsetting av beitemark, etablering av nye vegskråninger og revegetering av raskingsområdet, søker en å finne frøblandinger og arter som kan etableres som vegkantvegetasjon. Arbeidet vil bli videreutviklet i samarbeid med landskapsøkolog for å sikre artsrikdom og oppbygging av vekstmasser tilpasset planteseleksjon.

Vurdering utbyggingsalternativet: Positiv konsekvens

Ingen arter og naturtyper utrykkes av utbygging. I sum er alternativet en forbedring for temaet. Delområder med positiv konsekvensgrad finnes. Kun ett eller få delområder med lave negative konsekvensgrader, disse oppveies klart av delområder med positiv konsekvensgrad.

Visualisering: Ljøen sett fra Geirangerfjorden



7.2.5 Kulturminner og kulturmiljø

0-alternativet

De automatisk freda kulturminnene vil ligge som de er, og disponeres av grunneier så lenge det ikke gjøres inngrep i grunnen.

Vurdering 0-alternativet: Noe negativ konsekvens

I 0-alternativet vil det sammenhengende kulturlandskap være lesbart slik det ligger, og historien vil være tydelig. En konsekvens på sikt vil være at gårdsdrifta legges ned, og kulturmiljø og -landskap gror igjen eller ødelegges av naturkreftene. Som fotoene viser er de historiske sporene allerede på vei til å forvitne. Spesielt sett fra fjorden vil kulturlandskapet forsvinne og bli erstattet med skog.

Utbyggingsalternativet

ID271673 bevares i sin helhet, bortsett fra eksisterende vei som går gjennom. Det tillates ikke inngrep i grunnen, men landbruk, skoging og bevaring av kulturlandskapet er tillatt.

ID271672 foreslås splittet. Nordligste del foreslås som bestemmelsesområde for etablering av hotell. Dette gjør at hyller, steinmurer og stier på den nordligste delen vil være tapt. Men hotellet vil også kunne formidle det kulturmiljøet som ligger igjen. Planen legger til rette for at det nye anlegget skal understreke fjellgårdenes typologi og tolke denne i vår tid: tilpasning til terreng og klima gjennom lokale og robuste materialer.

På fjern avstand vil hotellanlegget være lite dominerende i det store landskapet. Innenfor hensynssona skal gamle steinmurer og tråkk bevares, og hotellet vil sørge for at området ikke gror igjen, men at kulturlandskapet kan oppleves og være fysisk tilgjengelig.

Den Sefrak-registrerte ruinen vil benyttes som basseng for gjestene, og ny bruk vil gi et nytt lag i historien samtidig som ruinen ikke forsvinner.

Realisering av planen vil gi grunnlag for videre drift, og gårdeierne kan fortsette å skoge og la dyra beite slik at et enda større kulturlandskap vil kunne se dagens lys. De arkeologiske funnene er gjennom denne planprosessen dokumentert, og har funnet sin plass i historien. Ljøen er et levende kulturmiljø som har overlevd ved å være tilpasningsdyktig, og denne planen legger til rette for at det skrives et nytt kapittel.

Vurdering utbyggingsalternativet: Noe positiv konsekvens

I sum er alternativet en forbedring for temaet. Utbyggingsalternativet sørger for at området kan stelles og benyttes på en måte som både bevarer kulturlandskapet, men noe går tapt for alltid. Fortsatt drift på gården vil bety at gjengrodde marker kan tas i bruk, og gamle steinmurer og tråkk kan ryddes frem.

Videre vil fjellgården kunne utvikle sin virksomhet og formidle både tradisjon og historie til både lokalt og tilreisende publikum. Bestemmelser sikrer bevaring av den gamle skulestova. Historien er dokumentert gjennom undersøkelser og sammenfattet i en fyldig rapport. Reguleringen vil i sum ha noe positiv konsekvens for kulturminner og -miljø.

7.2.6 Rekreasjon og friluftsliv

0-alternativet

Det er ikke tilrettelagt for friluftsliv innenfor planområdet i dag, og ved 0-alternativet vil denne situasjonen forbli uendret. Som følge av Statens vegvesens utviklingspunkt ved avkjørselen til Ljøen, har postveien blitt et enda mer tilgjengelig turmål for turister, og medført økt tilgjengelighet også til omkringliggende turmål. Dette vil kunne utvikle seg uavhengig av reguleringsplanen.

Vurdering 0-alternativet: Ingen konsekvens

0-alternativet vil medføre ingen konsekvenser for temaet.

Utbyggingsalternativet

Utbyggingen vil ikke ødelegge eksisterende turveger eller rekreasjonsarealer i området. Hotellvirksomheten vil kunne bidra til at gårdeiere kan fortsette med og videreutvikle sin turistvirksomhet som byr på ulike naturopplevelser, jf. kap. 5.7. Hotellet vil inneholde spa-avdeling, ha høy komfort og tilrettelagte friluftaktiviteter. For gjestene vil rekreasjonsverdien være høy.

Vurdering utbyggingsalternativet: Positiv konsekvens

Reguleringsplanen tilrettelegger for hoteldrift og utvidede dyrkefelt som vil gi positive ringvirkninger for de friluftstilbudene som gårdeierne tilbyr gjennom sine turistaktiviteter. Dette vil gi inntekter til grunneiere og grunnlag for videre drift og utvikling.

7.2.7 Landskap

0-alternativet

Ved 0-alternativet forutsettes det at landskapet forblir som det er i dag, med jevnlig slått og noe skoging, og et landskap preget av skog.

Vurdering 0-alternativet: Noe negativ konsekvens

En konsekvens av 0-alternativet vil være at dagens gårdsdrift ikke kan videreutvikles, og gårdeiere ikke ha mulighet til å stille naturen slik de har gjort frem til nå. En slik utvikling vil bety at området blir dekket av skog, og det karakteristiske åpne hyllelandskapet forsvinner. I verste fall tar fremmedarter (platanlønn) over, jf. fagrapport fra Miljøfaglig Utredning. Gjengroing vil endre landskapet, og utbredelse av fremmedarten vil på sikt endre landskapets karakter.

Utbyggingsalternativet

For landskapsinngrepene ligger det som et bærende prinsipp at alle terrenginngrep skal istandsettes med en kombinasjon av skråninger med terrengmurer i naturstein og revegetering. I dette historiske kulturland-

skapet vil det være ekstra viktig å bruke naturbaserte/økosystembaserte løsninger for revegeteringen som styrker biomangfoldet. Det betyr en kombinasjon av stedege arter med lokalt genetisk arvemateriale og bruk av arter som er typiske for slåtteng vegetasjon som finnes registrert i området.

Der det skal brukes grønne tak vil det søkes å bruke en kombinasjon av slåttemarkvegetasjon fra andre enger og frømateriale som kan være med å gjenskape mangfoldet i beitelandskapet. For istandsetting av beitemark og etablering av nye vegskråninger søkes det å finne frøblandinger og arter som kan etableres som vegkantvegetasjon. Arbeidet vil bli videreutviklet i samarbeid med landskapsøkolog for å sikre artsrikdom og oppbygging av vekstmasser tilpasset planteseleksjon.

Ved å dele opp volumet i mindre enheter, nennsom terrengtilpasning av bygningsvolum og vegtiltak, søker tiltaket å underordne seg det store landskapsrommet. Ved å bevisst bruke stedege byggeskikk med natursteinmurer og trematerialer som forbilder, utforsker den nye arkitekturen en materialpalett som tolker stedet. Intensjonen er å bli en del av et større landskapsbilde slik at det i fjernvirkning smelter inn i landskapet og blir en del av bebyggelsen i området.

Plasseringen av hovedvolum og parkeringsanlegg mot rasskiringstiltaket samler landskapsinngrepene på vestsiden av planområdet hvor det er minst synlig i fjernvirkning, og hvor eksisterende vegfylling allerede har gjort inngrep i terrenget. Plassering av de mindre volumene og frittstående satellittene er lagt i bratte hellinger for å minimere inngrep på de terrasserte flatene.

Atkomstvegen er lagt som en «ringveg» som knytter sammen hotellet og parkeringsanlegget. Vegens linjeføring er tilpasset terreng for å minimere skjæring/fylling/støttmurer og gi høyde på inngangsplanet.

Ringvegen underbygger den naturlige kollen og det øverste jordet og gir fysisk og visuell avstand til Ljøvegen og bebyggelsen nord og øst for hotellet. P-anlegget er lagt nærmest avkjøring fra Ljøvegen i «restarealet» som dannes mellom kolle og vegutfyllingen langs Ljøvegen. Dette området anses som allerede sterkt berørt av inngrep da det legges inntil eksisterende vegfylling og mot rassikringstiltaket. P-anlegget legges i to etasjer og «skjules» i landskapet ved å terraseres med landskapsmurer og vegetasjon på taket.

Stier gjennom landskapet søkes videreført som eksisterende tråkk. Der disse må legges om pga terrenginngrep, vil nye stitråkk etableres. Kjørbare veger etableres med grus som toppdekke. I ekstra bratt terreng hvor stier ikke er egnet, etableres trinn i naturstein med forbilder fra sherpa-trapper som er etablert i området.

Vurdering utbyggingsalternativet: Positiv konsekvens

I utbyggingsalternativet er det store landskapsbildet er bevart, noe som fremgår i illustrasjonene av fjernvirkninger. Det stilles krav om håndtering av fremmedarter, og Sett fra fjorden er det først og fremst skjæringene ved utkikkspunktet langs Fv. 60 som er blikkfanget. Hotellet gir gårdeiere mulighet til å drive sine virksomheter, og fortsette arbeidet med å rydde skog slik at kulturlandskapet ikke gror igjen.

7.2.8 Vannmiljø, jf. vannforskriften

0-alternativet

Situasjonen er uendret.

Vurdering 0-alternativet: Ingen konsekvenser

0-alternativet vil medføre ingen konsekvenser.

Utbyggingsalternativet

Ved oppstartsvarsel av planen var både Storefossen i sør og Ljøelva i nord

med i planområdet. Disse to er tatt ut, og kun bekken/elva som går gjennom "Dalen" blir berørt. Bekken/elva renner i naturlige søkk i terrenget langs planområdets vestre avgrensning, fra skog i nord via eksisterende rør under vegen og videre sørover langs "Dalen".

I forbindelse med etablering av rassikring vil bekkefarete omlegges noe, men i liten grad. Bekken vil være åpen, og det er ikke forventet at kapasiteten på elveløpet vil bli redusert. Overvann håndteres lokalt.

Det må etableres borebrønn for å sikre vannforsyning til hotellet. Denne løsningen må utredes videre med hensyn til plassering, kapasitet, kvalitet og renseløsning.

Det må også etableres rensing for det nye hotellet. Det foreslås at spillvann føres til minirensesanlegg eller grenderensesanlegg med påfølgende kjemisk og biologisk rensetrinn. Det er ikke søkt om utslippstillatelse for anlegget

Overvann håndteres lokalt og drenering av planlagte bygninger føres til terreng. Omlegging av elv pga. rassikring vil være liten.

Skadereduserende tiltak

Det skal reetableres kantvegetasjon med stedege arter etter omlegging av bekkefarete. Drenering av planlagte bygninger føres til terreng, i tillegg til at grønne tak på deler av anlegget som absorberer regnvann.

Vurdering utbyggingsalternativet: Ubetydelig konsekvens

Utbyggingsalternativet vil ikke medføre vesentlig endring fra 0-alternativet. Bekken vil fortsatt være åpen og en viktig funksjon både for naturmangfold, som landskapselement og som naturlig rensesystem. Bekken vil håndtere overvann og dempe eventuell flom. Etablering av slamavskiller vil sikre rent utslipp. Etter vår vurdering vil det ikke være risiko for alvorlige ulykker knyttet til vannmiljøet i planområdet.

7.2.9 Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser

Fagrapport fra Miljøfaglig Utredning er lagt til grunn for vurdering av tema jordressurser. Planen omfatter ingen tiltak som skal behandles etter mineralressursloven, jf. innspill fra Direktoratet for mineralforvaltning ved planoppstart. Mineralressurser er derfor ikke vurdert.

0-alternativet

Alternativ 0 innebærer at dagens påvirkning på jordbruksressursene i utredningsområdet opprettholdes. Per i dag foreligger ingen planer eller prosesser andre enn utbyggingsalternativet, som vil føre til umiddelbar tap av jordbruksareal eller dyrkbar mark.

Vurdering 0-alternativet: Noe negativ konsekvens

På sikt vil en kunne forvente at gårdsdriften ikke har livsgrunnlag og bøndene må legge ned driften, og konsekvensen settes til noe negativ, selv om jordressursene er intakte og til stede.

Utbyggingsalternativet

De berørte arealene ligger godt samlet på den sørvestre delen av gården, og arealenes beskaffenhet og verdi varierer mye over korte avstander. Tiltaket innebærer at om lag 21 dekar med jordbruksareal går ut av drift, enten ved direkte nedbygging eller ved at normal, rasjonell drift blir betydelig vanskeligere eller helt umulig. Arealene det gjelder er karakterisert som i gjennomsnitt middels verdifulle, men dette varierer fra stor verdi på de nokså flate terrassene og lavere verdier der hvor hellingen er stor og marka er grunnlendt. Dyrkbar mark berøres ikke.

Tiltaket påvirker jordressursene ved Øvre Ljøen først og fremst gjennom beslag av jordbruksareal som permanent vil gå ut av produksjon. Noe areal vil ikke gå tapt direkte gjennom oppføring av nye bygninger og veger etc., men gå ut av normal produksjon på grunn av dårlig arrondering og vanskelig tilgjengelighet. Utbygging berører sammenhengende

jordbruksområde av noe størrelse og reduserer muligheten til effektiv utnyttelse av jordbruksareal.

Skadereduserende tiltak

Matjordlag og rotsonelag fra vegtraséer og rigg- og anleggsområder skal lagres separat og tilbakeføres. Overskudd av matjord fra nedbygd areal tilføres jordbruksareal der jorddekket er grunt og tørkesvakt for å motvirke uttørking, eller tilføres andre jordbruksarealer der det vil forbedre jordressursen på andre måter, f. eks. ved mulighet for planering e.l.

Vurdering utbyggingsalternativet: Middels negativ konsekvens

Konsekvensgraden for jordbruksressursene vurderes å være middels negativ, fordi jordressursene svekkes i betydelig grad. Likevel er salg og omdisponering av jordbruksareal til hotell positivt da dette gir inntekter og mulig gjøring av mer lettstelte og effektive jordbruksarealer.

7.2.10 Samisk natur- og kulturgrunnlag

Temaet vurderes som ikke relevant for denne plansaken.

7.2.11 Transportbehov

For vurdering av avkjørsel fra Fv. 60 er det utarbeidet en trafikkvurdering av Norconsult, datert 31.03.2020. Videre er det vurdert parkeringsløsning og interntrafikk innad planområdet.

Trafikkvurdering avkjørsel

0-alternativet

Eksisterende kryss/avkjørsel er utformet med passeringslomme, og er tilstrekkelig dimensjonert for dagens trafikk, også i perioder med høy sommertrafikk. Det er ikke registrert trafikkulykker her etter at anlegget ble ferdig i 2016. Ved 0-alternativet vil krysset fortsatt benyttes som avkjørsel til utkikkspunktet, p-plasser til turgåere og beboere/besøkende til Ljøen så lenge disse er bebodd. I 0-alternativet er situasjonen uendret.



Trafikk til fra	Bilturer begge retninger pr dag
Gjestetrafikk, hotell/hytter Ljøen	50
Arbeidsreiser/varelevering mm, hotell/hytter Ljøen	20
Gjestetrafikk, Ljosætra	10
Sum trafikk	80

Vurdering 0-alternativet: Ingen konsekvens

Innebærer ingen endring av trafikksystemet. Dette er vurdert som tilstrekkelig.

Utbyggingsalternativet

Trafikkvurderingen av Norconsult legger til grunn et hotell med 25 rom og er myntet på enkeltreisende, og ikke bussturister. Med 100% belegg i sommersesongen vil dette gi ca. 50 bilturer pr. dag forutsatt at alle har kun en overnatting. Hotellgjestene antas å komme relativt spredd utover ettermiddagen/kvelden, mens avreise er på formiddagen. I tillegg vil det bli noe trafikk av ansatte, varelevering, renovasjonsbil, minibusser mm. For et hotell på denne størrelsen kan sum trafikk være ca. 20 bilturer pr. dag, spredd utover dagen.

Vurdering utbyggingsalternativet: Ubetydelig konsekvens

Økt trafikk i forbindelse med nye tilbud på Ljøen vil ikke ha negative konsekvenser for trafikksituasjonen i området. Utbyggingsalternativet vil ikke medføre vesentlig endring fra 0-alternativet. Det er få konflikter og ingen konflikter med høye konsekvensgrader.

Parkering og internttrafikk

I planprosessen er det vurdert ulike løsninger for parkering og trafikkavvikling internt på området. Løsningene som har vært i konflikt med jordbruksarealer, landskap og gårdsdrift i tillegg til å ha negative konsekvenser for sikkerhet og logistikk for gjestene.

0-alternativet

Eksisterende veger og p-plasser forblir uendret. Gjester må parkere langs vegen eller benytte parkeringsplassen ved utkikkspunktet.

Utbyggingsalternativet: P-hus integrert i terreng

Anlegget er lagt nærmest avkjøring fra Ljøvegen i «restarealet» som dannes mellom kolle og vegutfyllingen langs Ljøvegen. Dette området anses som allerede sterkt berørt av inngrep da det legges inntil eksisterende vegfylling og mot rassikringstiltaket. Anlegget er i to etasjer og skjules i landskapet ved å terraseres med steinmur og vegetasjon på taket.

Kompenserende tiltak

På taket av p-anlegget vil det søkes å bruke en kombinasjon av slåttemarkvegetasjon fra andre enger og frømateriale som kan være med å gjen-skape mangfoldet i beitelandskapet.

Vurdering utbyggingsalternativet: Positiv konsekvens

P-huset ligger i et område med slåtteeeng, men ganske små arealer og arealer med redusert verdi blir berørt. -huset gir lite trafikk gjennom området og få konflikter. Plassering er positivt med tanke på fjernvirkning og kulturlandskap. Kompenserende tiltak er positivt.

Trafikkavvikling konsertarena

0-alternativet

I dag parkerer publikum langs veg og på p-plasser ved utkikkspunkt. Løsningen har ikke medført problemer. I 0-alternativet er det ingen endring på dette.

Vurdering 0-alternativet: Noe negativ konsekvens

Ved 0-alternativet vil forholdene forbli uendret.

Utbyggingsalternativet

Det er ikke ønsket økt publikumstrafikk på området, og det reguleres derfor ikke p-plasser for gjester ved konsertarenaen. Arrangementer er planlagt på tidspunkter som ikke er i konflikt med høytrykk på utkikkspunktet, og disse p-plassene vil da kunne benyttes. Ved større arrangementer vil det benyttes busser som kjører til og fra andre hoteller og større p-plasser på eksempelvis Stranda og Hellesylt. Frakt av publikum i busser vil muliggjøre større arrangementer og konseptutvikling. Eksisterende rasteplass er dimensjonert for busser og vil bli benyttet.

Ljøvegen (tidligere Fv. 60) er etter at det kom nye tunneler i dag en blindveg. På strekket mellom konsertarenaen (KBK1) og den gamle tunnelen vil lastebiler etc. i forbindelse med arrangementer kunne parkere.

Vurdering: Noe negativ konsekvens

Det er positivt at det legges opp til kollektivtransport i forbindelse med arrangementer. Dette gir rom for utvikling av området som festivalarena og turistattraksjon. Disse ekstraintektene vil bidra til videre grunnlag for gårdsdrift. Utbyggingsalternativet medfører ingen endring av eksisterende veger eller opparbeiding av nye p-plasser. Dette er positivt med tanke fjernvirkning, kulturlandskap, jordressurser og naturmangfold. Arrangementene vil imidlertid genere noe mer trafikk på området, slitasje på veger og mulig konflikt med hotellgjester.



Scene og fjordlandskap sett fra det naturlige amfiet. Artist Egil Olsen på scena, 2016.



Publikum kan ferdes trygt langs tidligere Fv. 60 etter at fylkesvegen ble lagt om.

7.2.12 Beredskap og ulykkesrisiko

0-alternativet

Det er noe ulykkesrisiko knyttet til gårdsdrift og publikumsarrangementer. Området er lett tilgjengelig for utrykningskjøretøy fra Fv. 60, denne avkjørselen er tilstrekkelig dimensjonert.

Vurdering 0-alternativet: Ingen konsekvens

Forhold knyttet til beredskap og ulykkesrisiko vil være uendret.

Utbyggingsalternativet

Hotellets sikkerhet ivaretas ved å følge gjeldende forskrifter. Tilkomstveger er dimensjonert for utrykningskjøretøy i dialog med brannsjef i Stranda kommune. Det er atkomst for utrykningskjøretøy til hovedvolumets entré fra Ljøvegen. For atkomst til anleggets nedre nivå med spa og hytter, vil eksisterende traktorvei tas i bruk og tilrettelegges for nødvendig fremkomst. De to atkomstveiene til hotellets anlegg vil være brøytet vinterstid. Vegprofiler er utarbeidet av Norconsult.

For opparbeiding av konsertarena må også gjeldende forskrifter følges. Ved store publikumsarrangementer utendørs kan det imidlertid oppstå uoversiktelige situasjoner grunnet alt fra trengsel og akutte behov til dårlig vær.

Vurdering utbyggingsalternativet: Noe negativ konsekvens

Som naturlig konsekvens av hotellet vil det bli flere mennesker på Ljøen. Gjester kan være ukjente i området og ha lite kjennskap til lokale naturlige og klimatiske forhold, og dette kan være en risikofaktor. Reguleringsplanen er utarbeidet i samarbeid med kommunale brannmyndigheter. Etter vår vurdering er det ikke stor fare for ulykker, men akutte situasjoner i forbindelse med publikumsarrangementer kan oppstå.

7.2.13 Virkninger som følge av klimaendringer, skred og flom

Det er utarbeidet skredfarevurdering for Ljøen, datert 20.12.2019, Asplan Viak, samt en geoteknisk rapport datert 23.12.2020, ERA Geo.

Skred

0-alternativet

Området er fareutsatt for skred.

Vurdering 0-alternativet: Vesentlig negativ konsekvens

0-alternativet innebærer fare for liv og helse for både fastboende og besøkende. Ulykkesrisikoen vil true videre drift av dagens gårdsdrift og aktivitetsturisme på Ljøen.

Utbyggingsalternativet

På bakgrunn av rapporten er sikreste løsning valgt: En øvre sikring på oppsida av vegen, denne vil stoppe raset fra å treffe amfi og gård. Denne styrer raset sørover og over veien mot en nedre rasvoll. Nedre sikring hindrer raset i å treffe hotellet, og styrer raset videre sørover forbi hotelområdet. Sikringene er utført delvis som gravd ned i terreng, og delvis som oppbygd tørrsteinsmur. Øvre sikring formes etter terreng og sås igjen med engarter med lokalt genetisk materiale. I rapporten fra Miljøfaglig Utredning er summen av landskapsøkologiske funksjonsområder, naturtyper og økologiske funksjonsområder satt til middels verdi.

Vurdering utbyggingsalternativet: Stor positiv konsekvens

Realisering av planen vil gi økonomi til å dekke kostnadene ved å etablere rassikring slik at området blir trygt og sikre videre gårdsdrift. Rasvollen vil sås til slik at den går i ett med naturen. Nedre rassikring ligger nede i et søkk bak hotell og konsertarena og vil ikke være synlig fra fjorden, eller fra atkomsten til gården Øvre Ljøen, amfiet eller hotellet. Det naturlige landskapet vil være noe forringet, men i sum gir utbyggingsalternativet vesentlig positiv konsekvens.



Plassering øvre rasvoll



Plassering nedre rasvoll

Flom

0-alternativet

I dag renner det en bekk sørover langsmed søkket ("Dalen"). I 0-alternativet vil det naturlige bekkeløpet bestå, og situasjonen er uendret.

Vurdering 0-alternativet: Ingen konsekvens

Forhold knyttet til flom vil være uendret.

Utbyggingsalternativet

Anbefalt byggegrense fra NVE er 20 m på hver side av bekken. Avstanden i reguleringsplanen er satt til fra 10-20 m fra nytt bekkeløp. Rasvollen er 5 m høy, og sikrer hotellet mot eventuell flomfare. Hotellet vil ikke berøres av ev. flom eller erosjon fra Storfossen i sør.

Vurdering utbyggingsalternativet: Positiv konsekvens

I sum er alternativet en forbedring for temaet. Negative konsekvenser for naturforhold og inngrep i terrenget oppveies klart av delområder med positiv konsekvensgrad.

7.2.14 Befolkningens helse

Temaet vurderes som lite relevant i denne plansaken.

7.2.15 Tilgjengelighet for alle til uteområder

0-alternativet

Tilgjengelighet for gange og sykkel forblir uendret.

Vurdering 0-alternativet: Ingen konsekvens

0-alternativet medfører ingen konsekvenser.

Utbyggingsalternativet

Hotellet vil ha universell utforming iht. gjeldende TEK. Uteområdene vil bli tilrettelagt for sine gjester så langt det lar seg gjøre, men hensyn til

terreng, kulturlandskap og automatisk freda kulturminner gir begrensninger på dette.

Vurdering utbyggingsalternativet: Noe positiv konsekvens

Området vil fortsatt være hovedsaklig bilbasert, men flere vil få muligheten til å oppleve området og fjordlandskapet ved realisering av planen. I sum er utbyggingsalternativet en forbedring for temaet.

7.2.16 Barn og unges oppvekstvilkår

Temaet vurderes som lite relevant i denne plansaken.

7.2.17 Kriminalitetsforebygging

Temaet vurderes som lite relevant i denne plansaken.

7.2.18 Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

0-alternativet

Det forutsettes at dagens bygningsmasse og estetikk opprettholdes.

Vurdering 0-alternativet: Negativ konsekvens

Det er i dag få arkitektoniske kvaliteter på planområdet, og mange av bygningene er slitt. 0-alternativet gir ikke økonomisk grunnlag for vedlikehold, og medføre forfall og i verste fall fraflytting.

Utbyggingsalternativet

Inspirert av den stedegne bebyggelsens byggeskikk og nennsomme tilpasningen til landskapet, har arkitektene formgitt de nye volumene og valgt ut to hovedmaterialer for prosjektet: stein og tre. Stedstilpassede tørrsteinsmurer, grånet treverk i bygningsvolum og landskapsmurer vil spille sammen med revegeterte hellinger i landskapet og på utvalgte takflater.



Konstruktivt er det tenkt brukt terrengmurer av naturstein i kombinasjon med massivtre-konstruksjoner. Det er ønskelig å minimere bruk av betong og stål og bruke prefabrierte trekonstruksjoner i størst mulig grad. Dette med tanke på å minimere inngrep på byggeplass og skåne landskapet. Materialene bearbeides og er en fortolkning av byggeskikken hvor nye volum og funksjoner tilpasses i en helhetlig ny arkitektur med utgangspunkt i landskapet.

Hovedvolumet deles i mindre enheter, som bryter opp og gir en sammensatt struktur der hvert enkelt hotellrom blir individuelt utformet for å gi en opplevelse av å være alene med naturen. Utsikten er vesentlig for prosjektet slik at vindusflater optimeres og rammer inn landskapet. På lik linje med de frittstående enhetene trekkes vindu inn under takutstikk for å redusere refleksjon og lys samtidig som rommet avskjermes for innsyn. Rause taktstikk er også hensiktsmessig for vannavrenning og snø.

Med unntak av parkeringsanlegget som er et landskapsintegrert volum vil den nye bebyggelsen plasseres oppå og inntil terreng, men det vil ikke etableres egne kjellerplan. Bygningene plasseres på en base av stein, som i stor grad følger eksisterende terreng. Basen etableres i fire nivåer og forbindes med trapp i tillegg til heisforbindelse. På basen plasseres rommene med sine respektive program. Variasjon i materiale, romstrørrelse og funksjon vil være lesbart i fasaden og skape variasjon og dynamikk. Arkitekturen vil stå tydelig frem i landskapet uten å dominere, men innordne seg, supplere og forsterke kvaliteter i det store landskapsrommet.

Vurdering utbyggingsalternativet: Stor positiv konsekvens

Realisering av planen vil være en stor forbedring for temaet. Hotellet i seg selv vil være av høy arkitektonisk kvalitet. Prosjektet vil muliggjøre at eksisterende bygningsmasser istandsettes og vedlikeholdes. Området fremstår som velholdt og attraktivt.

7.3 Samlet konklusjon

Overordnede planer	Positiv konsekvens
Stedets karakter	Positiv konsekvens
Miljø og bærekraft	Positiv konsekvens
Uteområder	Positiv konsekvens
Universell utforming	Noe positiv konsekvens
Økonomiske konsekvenser for kommunen	Positiv konsekvens
Konsekvenser for næringsinteresser	Positiv konsekvens
Interessemotsetninger	Noe positiv konsekvens
Forventet besøksvolum og verdiskaping	Positiv konsekvens
Randsone til verdensarven - UNESCO	Positiv konsekvens
Naturmangfold	Noe negativ konsekvens
Økosystemtjenester	Noe negativ konsekvens
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	Positiv konsekvens
Kulturminner og kulturmiljø	Noe positiv konsekvens
Rekreasjon og friluftsliv	Positiv konsekvens
Landskap	Positiv konsekvens
Vannmiljø, jf. vannforskriften	Ubetydelig konsekvens
Jordressurser og viktige mineralressurser	Middels negativ konsekvens
Transportbehov	Noe negativ konsekvens
Beredskap og ulykkesrisiko	Noe negativ konsekvens
Virkninger som følge av klimaendringer, skred og flom	Vesentlig positiv konsekvens
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang-/sykkelvegnett	Noe positiv konsekvens
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Vesentlig positiv konsekvens

I sum er det som følge av reguleringsplanen på Ljøen flere positive konsekvenser enn negative. Fem temaer opplever ulik grad av negativ konsekvens, mens 16 deltemaer får positive konsekvenser. Positive konsekvenser er i stor grad knyttet til at reguleringsplanen kan gi grunnlag for videre drift og utvikling av gården, noe som gir positive ringvirkninger for flere deltemaer.

8. ROS-analyse

Det er utført en risiko- og sårbarhetsanalyse etter plan- og bygningsloven iht. sjekklisten fra Møre og Romsdal fylkeskommune.

Namn på tiltak/plan: Reguleringsplan for Ljøen og Ljøsætra, Stranda kommune

Naturgitte forhold		Er det knytt risiko til følgjande element? <i>Dersom JA - kommenter i tabellen eller i eige avsnitt/vedlegg. Grunngje NEI etter behov.</i>	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er området utsett for snø-, flaum-, jord- og/eller steinskred?	x		Se vedlagt skredrapport, datert 20.12.19, og kap. 7.2.13 og 7.3.6
	B	Er området utsett for større fjellskred?	x		Se vedlagt skredrapport, datert 20.12.19, og kap. 7.2.13 og 7.3.6
	c	Er det fare for flodbølger som følgje av fjellskred i vatn/sjø?		x	
	d	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?		x	
	e	Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følgje moglege av klimaendringar?		x	
	f	Er det kjente problem med overflatevatn, avløpssystem, lukka bekker, overfløyning i kjellar osv?		x	
	g	Kan det vere fare for skogbrann/lyngbrann i området?		x	
	H	Er området sårbart for ekstremvær/stormflo medrekna ei ev. havnivåstigning som følgje av endra klima?		x	
	I	Treng det takast særskilte omsyn til radon?		x	
	j	Anna (Spesifiser)?			

Omgjevnad		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?		x	
	b	Er det terrengformasjonar som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	x		Disse må aktivt oppsøkes for å utgjøre spesiell fare
	c	Vil tiltaket (utbygging/drenering) kunne føre til overfløyning i lågare-liggande område?		x	
	d	Anna (spesifiser)?			

Vass-forsyning		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er det problem knytt til vassforsyning og avløp i området?	x		Se vedlagt VA-plan, datert 11.11.20, og kap. 6.8 og 6.17
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatt, og kan dette utgjøre ein risiko for vassforsyninga?		x	
	c	Anna (spesifiser)?			

Kraft- forsyning		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er området påverka av magnetfelt over 0,4μT frå høgspenlinjer?		x	
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspenmaster?		x	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?		x	
	d	Anna (spesifiser)?			

Samferdsel		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Er det kjente ulukkespunkt på transportnettet i området?		x	Se vedlagt trafikkrapport, datert 31.03.20, og kap. 5.9, 6.3 og 7.2.11
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området?		x	
	c	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?		x	
	d	Kan området bli isolert som følge av blokkert infrastruktur, eks som følge av naturhendelser?		x	
	e	Anna (spesifiser)?			

Miljø/ Landbruk		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Vil plana/tiltaket bli ramma av, eller forårsake forureining i form av lyd, lukt eller støv?		x	
	b	Vil plana/tiltaket bli ramma av, eller forårsake fare for akutt eller permanent forureining i området?		x	
	c	Vil tiltaket ta areal frå dyrka eller dyrkbar mark?	x		Som følge av planen blir nye arealer tatt i bruk, se kap. 6.4 og 7.2.9
	d	Anna (spesifiser)?			

Er området påverka/ forureina frå tidlegare bruk		Er det knytt risiko til følgjande element?	Ja	Nei	Kommentar
	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?		x	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringar etc.?		x	
	c	Industriverksemd eller aktivitetar som t.d. avfallsdeponering, bålbreining, skipsverft, gartneri etc.?		x	
	d	Anna (spesifiser)?			

Brann/- ulukkes- beredskap	Er det knytt risiko til følgende element?		Ja	Nei	Kommentar
	a	Har området mangelfull slökkjevassforsyning (mengde og trykk)?	x		Se vedlagt VA-plan og ledningsnett, datert 11.11.20, og kap. 6.8
	b	Har området dårlige tilkomstruter for utrykkingskjøretøy?	x		Se vedlagte vegprofiler, datert 04.11.2020, og kap. 6.3.1
	c	Anna (spesifiser)?			

Sårbare objekt	Er det knytt risiko til følgende element?		Ja	Nei	Kommentar
	a	Medfører bortfall av følgende tenester spesielle ulemper for området: - elektrisitet, - teletenester? - vassforsyning? - renovasjon/avløp?		x	
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?		x	
	c	Er det omsorgs- eller oppvekstinstitusjonar i området?		x	
	d	Anna (spesifiser)?			

Verksemds risiko	Er det knytt risiko til følgende element?		Ja	Nei	Kommentar
	a	Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?		x	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendinger i nærliggande verksemdar (industriføretak etc.), utgjere ein risiko?		x	
	c	Er det storulukkesbedrifter i nærleiken som kan representere ein fare?		x	
	d	Anna (spesifiser)?			

Ulovleg verksemd	Er det knytt risiko til følgende element?		Ja	Nei	Kommentar
	a	Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål?		x	
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?		x	
	c	Anna (spesifiser)?			

Sjekklista er gjennomgått den 19/11 - 2020 av sign: 

9 Vedlegg

1. Plankart, 30.09.2021
2. Planbestemmelser, 30.09.2021
3. Visualiseringer fjernvirkning, Snøhetta
4. Illustrasjonsplan hotellområdet, Snøhetta
5. Landskapsplan hotellområdet, Snøhetta
6. Innspill ved varsel om oppstart
7. Sammendrag av innspill med kommentarer
8. Skredfarevurdering Ljøen, Asplan Viak, 20.12.2019
9. Geoteknisk vurderings- og datarapport, ERA Geo, 23.12.2020
10. Trafikkvurdering kryss Fv. 60 ved Ljøen, Norconsult, 31.04.2020
11. Konsekvensvurdering naturmangfold og jordressurser, Miljøfaglig Utredning, 01.09.2020
12. Vegprofiler, Norconsult, 04.11.2020
13. Arkeologisk registrering (brev), Møre og Romsdal fylkeskommune, 31.08.2020 og 20.10.2020
14. Arkeologisk rapport, Møre og Romsdal fylkeskommune, 20.11.2020
15. VA-rammeplan Ljøen Hotel, Norconsult, 30.09.2020
16. VA-rammeplan plantegninger, Norconsult, 30.09.2020
17. Planprogram for detaljregulering Ljøen, 27.11.2019
18. Vedtak planprogram, 12.12.2019