

Kommentarer til innspill

Mattilsynet, brev datert 09.07.2019:

Det må dokumenteres kapasitet og kvalitet på vannet fra brønnene/kildene før byggestart. Månedlige prøveuttak over en periode vil dokumentere kvaliteten iht. drikkevannforskrifta. Eksisterende drikkevannskilder med tilhørende nedbørsfelt og vannledningsnett må i størst mulig grad vernes mot forurensning. Mottatt varsel synes ikke å være i konflikt med dette.

Det forventes at det gjøres faglige vurderinger for VA-løsninger. Det må utarbeides detaljert VA-plan som er bindende for planområdet.

Vår kommentar:

Det er utarbeidet VA-rammeplan for begge planområdene av Norconsult. Det forventes å måtte etablere borebrønn for å sikre vannforsyning. Det vil være behov for eget brannvannsmagasin for å forsyne hydranter med slukkevann. Plan for vann og avløp er omtalt i planbeskrivelsens kap. 6.8. VA-rapport og tegninger av ledningsnett, datert 11.11.2020, er vedlagt.

ÅRIM, brev datert 01.08.2019:

Nedgravd renovasjon kan være ei god løsning som frigir areal og er estetisk pent. ÅRIM kan kontaktes for rådgiving.

Vår kommentar:

Det legges opp til eget avfallsrom felles for hele anlegget for å unngå unødvendige inngrep i grunnen og synlige installasjoner på terreng. Atkomstvegen er dimensjonert for renovasjonskjøretøy.

Direktoratet for mineralforvaltning, brev datert 08.08.2019:

DMF kan ikke se at planen kommer i konflikt med registrerte forekomster av mineralske ressurser, og ut ifra informasjonen som er gitt medfører ikke planen uttak av masser som skal behandles iht. mineralloven. Foreløpig ingen merknader.

Vår kommentar:

Tas til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 05.09.2019:

- Det må kartlegges om arealet er utsatt for reell naturfare som snøskred, steinsprang og jord- og flomskred. Eventuelle fareområder må innarbeides i planen, dvs. vises i plankartet som hensynssoner med tilhørende bestemmelser som sikrer akseptabel sikkerhet før utbygging.
- Planområdet grenser til Ljøelva i nord og Fossekraa/Storefossen i sør samt flere mindre elver gjennom planområdet. For bekker er det tilfredsstillende med 20 m sikring på hver side. Dersom elvebredden er utsatt for erosjon skal det settes av nødvendig sikkerhetssone.
- Langs bredden av vassdrag skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte. Ved inngrep i vassdraget skal det redegjøres for allmenne interesser knyttet til inngrepet.
- Kraftledning gjennom området kan avsettes i plankartet som «Teknisk infrastruktur».

Vår kommentar:

- Det er utført skredvurdering på Ljøen av Asplan Viak. Rapport, datert 20.12.2019 er vedlagt. Det stilles rekkefølgekrav om opparbeidet rassikring før brukstillatelse av konsertarena og hotellområde.
- Ljøelva og Fossekråa/Storefossen blir ikke berørt av planen.
- Kraftledninga går utenfor begge planområdene.

Møre og Romsdal fylkeskommune, brev datert 12.09.2019:

- *Samfunns- og næringsutvikling:* Forventet besøksvolum og verdiskaping for aktørene i områder må redegjøres for, både for tiltakshaver og ringvirkninger i regionen.
- *Automatisk fredet kulturminne:* Planområdet vurderes til å ha potensial for automatisk fredet kulturminne, og det stilles krav om arkeologisk registrering.
- *Kulturminne fra nyere tid:* Det må redegjøres for det enhetlige kulturlandskapet og virkninger av nye tiltak i området, spesielt konsekvenser av eventuell økt bruk av postvegen.
- Landskapsestetiske virkninger må vurderes både med utgangspunkt i Ljøen og fra Geirangerfjorden, og legges frem realistiske visualiseringer.
- *Verdensarv/naturlandskap:* Krav i naturmangfoldloven gjelder.
- *Trafikk/samferdsel:* Det må redegjøres for trafikk som planen skaper.

Vår kommentar:

- Det er gjort rede for samfunns- og næringsutvikling i planbeskrivelsens kap. 7.1.7 og 7.1.9.
- Det er utført arkeologiske registreringer på begge delområdene av Møre og Romsdal fylkeskommune. Rapport, datert 20.11.2020, er vedlagt.
- Det er redegjort for virkninger av landskap/kulturlandskap i planbeskrivelsens kap. 7.2.7 og 7.3.3. Arkitektonisk tilpasning til landskapet er beskrevet i kap. 7.2.18. Etter vår vurdering vil realisering av planen i sum ha positive konsekvenser.
- Visualiseringer av fjernvirkning av skisseprosjektet sett fra fjorden er vedlagt. Skisseprosjektet vurderes som mindre synlig i det store fjordlandskapet. På avstand er det utkikkspunktet ved Fv. 60 som dominerer.
- Det er utarbeidet konsekvensvurdering av naturmangfold og jordressurser av Miljøfaglig Utredning, herunder forhold knyttet til verdensarven. 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 i planbeskrivelsens kap. 7.1.10. Kravene i naturmangfoldene er tilfredsstillt. Rapport, datert 01.09.2020, er vedlagt.
- Det er utført trafikkvurdering av Norconsult, dette er redegjort for i planbeskrivelsens kap. 7.2.11. Planen vil medføre ubetydelig endring i trafikk. Trafikkvurdering, datert 31.04.2020, er vedlagt.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal, brev datert 13.09.2019:

- *Landskap:* Området grenser til viktig landskapsvernområde og verdensarvområde. Det stilles spørsmål om høy arkitektonisk kvalitet vil gjøre det akseptabelt å bygge på et område med internasjonalt høye landskapsverdier. Av hensyn til landskapsvirkninger vil Fylkesmannen vurdere innsigelse.

- *Naturmangfold:* En må unngå inngrep i slåttemarkene, eller tiltak som indirekte vil redusere disse. Tilsvarende må en unngå inngrep i registrert rik edelløvskog av viktig verdi. Området er egna for rovfulger og hønsefugl, og KU må avklare disse forholdene. Det minnes ellers om naturmangfoldloven.
- *Friluftsliv:* En må sikre p-plasser for folk som ikke skal bo på hotellet. Oppstartsvarsel og planprogram er lite konkret, og det er vanskelig å se omfanget av tiltaket. Eventuelle stier/hytter lagt utenfor planområdet må synliggjøres i planbeskrivelsen.
- *Vassdrag:* Minner om vassressurslova § 11 og viser til innspill fra NVE.
- *Landbruk:* Forutsetter at landbruk blir høyt prioritert ved lokalisering av hotellet. Fylkesmannen varslar innsigelse om konsekvensene for landbruket blir for store.
- *Samfunnstrygghet og klimatilpasning:* Det må gjøres en ROS-analyse. Områder med fare, risiko eller sårbarhet skal merkes av i kartet som hensynssone med egne bestemmelser.
- *Konklusjon:* Planområdet er utfordrende med tanke på nasjonalt viktig landskapsområde, naturverdier, skredfare og landbruk. Fylkesmannen tilrår å se på alternative plasseringer.

Vår kommentar:

- Et prosjekt med høy arkitektonisk kvalitet med faglig tilnærming og god tilpasning til landskap/ kulturlandskap har vært elementært i hele planprosessen og avgjørende for resultatet. Det er redegjort for virkninger av landskap/kulturlandskap i planbeskrivelsens kap. 7.2.7 og 7.3.3. Arkitektonisk tilpasning til landskapet er beskrevet i kap. 7.2.18. Visualiseringer av fjernvirkning av skisseprosjektet sett fra fjorden er vedlagt.
- Det er utarbeidet konsekvensvurdering av naturmangfold og jordressurser av Miljøfaglig Utredning. Ingen naturtyper eller slåttemark med stor verdi blir berørt. Det stilles krav om revegetering av stedegen vegetasjon. Det gjøres ikke inngrep i edelløvskogen. Planen vil i liten grad få konsekvenser for fugler. Rapport, datert 01.09.2020, er vedlagt.
- Etter vår vurdering er parkeringsanlegg ved rasteplass ved Fv. 60 tilstrekkelig dimensjonert for besøkende. Det er ikke ønsket trafikk på området annet enn hotellets ansatte og gjester samt beboere. Ved arrangementer legges det opp til busstransport til og fra omkringliggende områder for å redusere trafikkbelastning.
- Ljøelva og Fossekråa/Storefossen blir ikke berørt av planen.
- Konsekvensene for landbruket vil etter vår vurdering være positive. Realisering av planen vil bidra til videre grunnlag for gårdsdrift og utvikling av denne. Planens bærekraft er vurdert i planbeskrivelsens kap. 7.1.3, og forhold til jordressursene er vurdert i kap. 7.2.9.
- Det er utført skredfarevurdering av Asplan Viak. Det er avsatt to soner på plankartet som viser områder med krav til rassikring. Brannsikkerhet er ivaretatt i dialog med kommunens brannsjef. Beredskap/ulykkesrisiko er omtalt i planbeskrivelsens 7.2.12. Skred er vurdert i kap. 7.2.13, rapport vedlagt. Det er utført ROS-analyse, denne er å finne i kap. 8.

Statens vegvesen, brev datert 16.09.2019:

- Ber om at transportbehov og trafiksikkerhet vurderes som eget tema. Transport og trafiksikkerhet mellom delområdene må også vurderes.
- SVV tilrår at videre planlegging stilles i bero til kommuneplanens arealdel er rullert.
- Etablering av hotell kan tiltrekke seg/utvikle andre aktiviteter i området slik at man på sikt kan få kapasitetsproblemer og uheldig trafiksikkerhetsmessige situasjoner på Fv. 60.
- SVV er skeptisk til å belaste eksisterende avkjørsel fra Fv. 60 enn det som frembringes av rasteplassen/utkikkspunktet.

- Planarbeidet må ha stort søkelys på myke trafikanter og deres ferdsel i området.
- Eventuelle nødvendige tiltak for god trafiksikkerhet må tas inn i planen og sikres som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Vår kommentar:

- Det er utført trafikkvurdering av Norconsult, dette er redegjort for i planbeskrivelsens kap. 7.2.11. Eksisterende avkjørsel er tilstrekkelig dimensjonert. Planen vil medføre ubetydelig økning i trafikken og sikkerheten vurderes som ivaretatt. Trafikkvurdering er vedlagt.
- Reguleringsarbeidet har gått parallelt med kommunens arbeid med kommuneplan. I prosessen har det vært dialog med både Fylkesmannen, fylkeskommunen og kommunen.
- For utenom p-anlegg med 35 plasser til hotellets gjester er det bevisst ikke lagt opp til p-plasser for andre besøkende da det ikke er ønskelig med trafikk på området. Turister kan benytte parkeringsplass ved utkikkspunktet som i dag. Ved større arrangementer legges det opp til busstransport fra omkringliggende områder.
- Det er etter vår vurdering ingen konflikt mellom myke trafikanter og annen trafikk på området. Eksisterende stier internt på hotellområdet vil benyttes. Landskap og terreng gjør at hastighet på kjøretøy holdes naturlig lav.

Frank Ole og Bente Bonsaksen, brev datert 25.09.2019:

- *Historisk perspektiv:* Opprinnelig var gården et relativt stort og velholdent bruk, kulturlandskapet ble vedlikeholdt og utmarka godt utnyttet. I 1950 ny driver på gården, veiforbindelser, endring i landbrukspolitikken, og driveren valgte å drifte mer lettdrevne marker enn de brattlendte markene på planområdet. Da dagens eiere overtok i 1995 var hele området rundt der hotellet er tiltenkt helt gjengrodd. Etter 25 år med familiedugnader og betydelige utgifter fremstår nå kulturlandskapet omtrent som for 100 år siden.
- *Neste generasjon:* For å overleve som bonde er det nødvendig med inntekter utover ren gårdsdrift. Dagens eiere tilbyr gjennom foretaket «Bonseye» aktiviteter, konserter, historieformidling, sightseeing m.m. som sper på inntektene.
- *Hotell og/eller jordvern:* Området der hotellet er tenkt bygd er den aller mest tungdrevne delen av gården. Hotellet er den beste garantisten for å holde skogen unna, og holde et åpent kulturlandskap. Tomtesalg til Flakk-gruppen vil gi inntekter som kan brukes til å utvide arealer som er mer lettdrevne og lønnsomme, i tillegg til vedlikehold av bygninger.
- Nå når gårdsdrifta også omfatter aktivitetsturisme er det blitt et større behov for sikring mot ras. Dette er kostbart, og hotellprosjektet kan bidra til å få dette slutført.
- Inntekter tomtsalg og sikring av videre drift vil muliggjøre vedlikehold av området, herunder postvegen, som er populære rekreasjonsmål for lokalbefolkningen og distriktet.
- *Konklusjon:* For bevaring av kulturlandskapet er gjengroing den største trusselen. Et hotell på det mest tungdrevne arealet er beste garanti for et åpent kulturlandskap. Tomtesalg vil gi bøndene økonomi til å utvide maskindrift-arealet på gården og gjøre tungvint drift letter. Det totale arealet vil øke. Fremtiden til generasjonen etter blir tryggere ved at det etableres rassikring. Ljøgrenda blir holdt vedlike og Hellesylt får flere muligheter til helårsarbeidsplasser innen aktivitetsturisme.

Vår kommentar:

Planen legger til rette for et hotellprosjekt med høy standard. Salg av tomt vil kunne gi økonomisk grunnlag for videre drift og utvikling av gården og «Bonseye», samt til nødvendig rassikring av området. Videre vil grunneiere kunne fortsette sitt arbeid med å holde kulturlandskapet i hevd slik

de har gjort de siste 25 årene. Planen gir muligheter for lokale arbeidsplasser både på Ljøen og Hellesylt.