
Arkivsak-dok. 21/01760-9
Saksbehandler Jan Petter Vad

Saksgang	Møtedato	
Utvalg for plan og forvaltning	15.09.2022	PS-64/22

Saksframlegg

Førstegangsbehandling - Forslag til detaljregulering for Øran Øst

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljregulering for Øran Øst vert med heimel i plan- og bygningsloven § 12-14 lagt ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn

Asplan Viak AS har på vegne av Begrun Eiendom AS sendt inn forslag til detaljregulering for Øran Øst. Formålet med planforslaget er å regulere delar av gbnr 27/456 til riktig planformål i samsvar med allereie etablert lensmannskontor, og i tillegg skal det regulerast adkomst til området.

Planstatus:

Tomtedelingsplan Øran Øst, datert 26.10.1981, der området er regulert til industri- og servicebedrifter, lager og kontor. Byggegrense er satt 30 meter frå riksvegen, og adkomst er regulert felles med næringseigedomane i vest. Det er tillatt med maksimalt to etasjer.

Kommunedelplan for Åndalsnes 2010-2020, der området er satt av til næringsformål. I bestemmelsane til planen er det sagt at:

«Industri- og lagervirksomhet, bensinstasjoner, vegserviceanlegg, verksted, håndverksbedrifter, bevertningslokaler og tekniske anlegg med tilhørende kontor kan tillates.

Forretningsbedrifter, hoteller og publikumsrelaterte tjenester, samt forsamlingslokaler tillates ikke.»

Lensmannskontoret vart etablert på bakgrunn av vedtak gjort av utvalg for plan og forvaltning 04.06.2020, der det vart gjeve dispensasjon frå gjeldande reguleringsformål for å tillate bruksendring frå næringsbygg til lensmannskontor.

Varsel om oppstart

Det vart varsla oppstart av planarbeidet 11.11.2021, og då var heile gbnr 27/456 med i planavgrensinga og tanken var å regulere delar av eigedommen til forretning og utleige/overnatting. På bakgrunn av innkomne merknadar har tiltakshavar valgt å sjå vekk frå dette, og planforslaget har vorte redusert i omfang og omfattar altså berre formålet kontor/tjenesteyting. Alle merknadane som kom inn er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen.

Vurdering

Den foreslåtte arealbruken er ikkje i samsvar med kommunedelplan for Åndalsnes der avsatt formål er næring. Dette arealformålet dekkjer for øvrig mesteparten av Øran.

Etter omorganiseringa av Politiet har ikkje lenger lensmannskontor same betydning som beredskapsinstitusjon sidan det er oppretta operasjonssentralar som styrer politiets samla ressursar. Det er heller ikkje den same publikumstrafikken som før, då det til dømes var passkontor ved lensmannskontoret. I planforslaget er det vurdert at besøksfrekvensen (og trafikken) ikkje er vesentleg høgare no enn det den var då området vart nytta til industriformål. Det er anslått rundt 10 køyretøy som i snitt køyrer til og frå lensmannskontoret dagleg, fordelt på to-tre ansatte og fem til sju besøkande i snitt kvar dag. Til samanlikning hadde tidlegare leigetakar av bygget åtte ansatte og opp mot 20 ulike køyretøy.

Under ein reguleringsprosess kan ein ikkje legge vekt på kva slags bedrift som ønskjer å etablere seg på eit området. Det er arealformålet som må vurderast, sidan eigar/leigetakar kan endre seg.

Adkomst

I samband med varsel om oppstart hadde Statens vegvesen merknad om at avkøyrsele frå E 136 må vurderast i henhold til handbok N100. I dag er dette krysset ikkje utforma etter handboka, og ved ytterlegare auke i trafikken må krysset utbetrast. På bakgrunn av denne og andre merknadar reduserte tiltakshavar omfanget i planforslaget, og kutta ut hotell/overnatting. I planforslaget er det argumentert for at det ikkje vil verte auka trafikk som følge av tiltaket.

Vi ser at ved å bruke området til lensmannskontor vil dette truleg ikkje medføre auka trafikk, men dette kan endre seg dersom området skiftar eigar. Vi vurderar omfanget av dette likevel til å vere sopass begrensa, og meiner at dette ikkje bør utløyse krav om utbetring av avkøyrsele frå E 136.

Skred

Planområdet ligg utanfor utløysingområdet for kvikkleireskred frå sone Hestebakken. Sannsynet for skred frå dette området er ansett som låg. Dette vart utreda i samband med dispensasjonen gjeve i 2020, og gjeld for heile planområdet. Det vart då konkludert med at grunnfolda har tilstrekkelig stabilitet.

Flaum

Planområdet ligg innafor faresone for flaum generelt, og som følge av fjellskred og påfølgande dambrudd knytta til Mannen. Det er også potensiell fare for flaum frå Rauma elv og stormflo. Det er gjort utredningar av Skred AS og Asplan Viak, og desse viser at bygget tåler ein vannstand på kote + 3,8 meter. Ved eventuell oppføring av nye bygg må det tas høgde for 1000-års flaumnivå, og klimapåslag. Dette er ivareteke i bestemmelsane.

Naturmangfold

Planområdet består i all hovudsak av bebygd og asfaltert areal, og det antas derfor at planforslaget ikkje medfører negativ påverknad på naturmangfaldet. Ytterlegare vurderingar etter naturmangfoldloven § 8-12 er vurdert som ikkje nødvendig.

Konklusjon

Planforslaget kan leggest ut til offentleg ettersyn.

Vedlegg

- 1 Plankart Øran Øst-A1-L.pdf
- 2 Planbestemmelser Øran Øst.pdf
- 3 Planbeskrivelse Øran Øst.pdf
- 4 ROS-analyse .pdf
- 5 Situasjonsplan.pdf
- 6.1 GEO 5202770-RIG-R01_mvedlegg.pdf
- 6.2 GEO 5202888 RIG-N01 Vurdering av lokal stabilitet m vedlegg.pdf
- 6.3 Bølgehøyder Notat Asplan Viak, 061020_526096.pdf
- 6.4 Flomfare, 181020_526097.pdf