

Planbeskrivelse Øran Øst

Detaljreguleringsplan



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Begrun Eiendom AS

Tittel på rapport: Planbeskrivelse Øran Øst

Oppdragsnavn: Begrun Eiendom

Oppdragsnummer: 633790-01

Utarbeidet av: Birgitte Strøm Kahrs og Henning Myrland

Oppdragsleder: Birgitte Strøm Kahrs

Tilgjengelighet: Åpen

01	7. jul. 2022	Planbeskrivelse	BSK	JN
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	4
1.1. Plankonsulent, forslagsstiller	4
1.2. Hensikten med planen	4
1.3. Vesentlige utfordringer med planen	4
1.4. Tidligere vedtak i saken	4
2. Planprosess	5
2.1. Varsel om oppstart og medvirkning	5
3. Planstatus og rammebetingelser	6
3.1. Statlige retningslinjer, rammer og føringer	6
3.2. Overordnede planer	6
3.3. Gjeldende reguleringsplaner	8
3.4. Tilgrensende planer	9
3.5. Forholdet til/avvik fra gjeldende planer og krav om konsekvensutredning	9
4. Beskrivelse av planområdet	11
4.1. Berørte eiendommer	11
4.2. Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet	11
4.3. Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	12
4.4. Stedets karakter	14
4.5. Landskapsbilde	15
4.6. Kulturminner og kulturmiljø	16
4.7. Naturverdier	16
4.8. Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk, uteområder	16
4.9. Landbruk og naturressurser	17
4.10. Trafikkforhold	17
4.11. Barn og unges interesser	18
4.12. Sosial infrastruktur	19
4.13. Teknisk infrastruktur	19

4.14. Universell tilgjengelighet	20
4.15. Grunnforhold	20
4.16. Støyforhold	22
4.17. Luftforurensning	22
4.18. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	22
4.19. Eksisterende analyser og utredninger	22
5. Beskrivelse av planforslaget	24
5.1. Planlagt arealbruk, reguleringsformål	24
5.2. Planlagt bebyggelse	24
5.3. Trafikale løsninger	25
5.4. Universell utforming	25
6. Virkninger av planforslaget	26
6.1. Overordnede planer	26
6.2. Virkninger på eksisterende terreng og omgivelser	27
6.3. Grunnforhold	27
6.4. Naturverdier (Forholdet til kapittel II i Naturmangfoldloven)	27
6.5. Friluftsliv og rekreasjonsinteresser	27
6.6. Trafikkforhold	27
6.7. ROS	27
6.8. Barns interesser, universell tilgjengelighet og folkehelse	28
6.9. Teknisk infrastruktur	28
6.10. Økonomiske konsekvenser for kommunen	28
6.11. Interessekonflikter	28
6.12. Anleggsperioden	29
7. Innkomne innspill	30
7.1. Merknader til varsel om oppstart av planarbeidet	30

1. Bakgrunn

1.1. Plankonsulent, forslagsstiller

Asplan Viak AS (plankonsulent) er engasjert av Begrun Eiendom AS (forslagsstiller) for å utarbeide reguleringsplan for deler av gnr/bnr 27/456 i Rauma kommune. Planforslaget er utarbeidet i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-3, detaljregulering.

1.2. Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å regulere deler av gnr/bnr 27/456 til riktig planformål i henhold til allerede etablert lensmannskontor innen planområdet. I tillegg skal det reguleres adkomst til området.

1.3. Vesentlige utfordringer med planen

Foreslått planformål kontor/tjenesteyting er i strid med overordnet plan, KDP Åndalsnes.

Planområdet ligger innenfor fareområde for flom som følge av fjellskred og påfølgende dambrudd knyttet til Mannen, potensiell flomfare fra elven Rauma, og potensiell fare for stormflo (inkludert havnivåstiging og bølgepåvirkning) fra fjorden.

1.4. Tidligere vedtak i saken

Rauma kommune ved Utvalg for plan og forvaltning vedtok 4. juni 2020 (saknr. 37/20) å innvilge midlertidig dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan (industriformål) for å tillate bruksendring av næringsbygg til lensmannskontor. Dispensasjonen gjelder fra vedtaksdato i 2 år.

2. Planprosess

2.1. Varsel om oppstart og medvirkning

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Rauma kommune 05.11.2021.

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Romsdals budstikke og Åndalsnes avis torsdag 11.11.2021, og eget varsel ble sendt berørte grunneiere og høringsinstanser. Frist for merknader var 6.12.2021. Ved varsling omfattet planavgrensning hele gnr/bnr 27/456 med formål kontor/tjenesteyting samt forretning og utleierom/overnatting. Planområdet var da på ca. 7,6 daa.

Innkomne merknader er vedlagt planforslaget, samt oppsummert og kommentert i kapittel 7.

Som følge av innkomne merknader er planforslaget redusert i omfang og omfatter nå kun formålet kontor/tjenesteyting.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1. Statlige retningslinjer, rammer og føringer

- **Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene:**

Den statlige retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. Kommunene skal i kommuneplanen eller i en egen kommunedelplan innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i tråd med denne retningslinjen. Revisjon av planer som behandler klima- og energispørsmål, skal vurderes regelmessig og minst hvert fjerde år i forbindelse med kommunal planstrategi.

- **Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging:**

Retningslinjene gjelder for hele landet. Formålet med retningslinjene er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse med miljømessige gode løsninger. Det skal legges til grunn et langsiktig bærekraftig perspektiv i planleggingen. Det skal legges vekt på å oppnå gode regionale helhetsløsninger på tvers av kommunegrensene.

- **Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag:**

Retningslinjene gjelder for de vassdrag i hele landet som er vernet gjennom Stortingets vedtak i Verneplan I-IV for vassdrag fra 1973-1993. Formålet er å sikre at man unngår inngrep i vassdragene som kan redusere deres verdi for naturvern- og friluftsmål og vitenskap. Stortingets vedtak gir ikke retningslinjer for sikring av de vernede vassdrag mot andre inngrep enn kraftutbygging, men i vedtaket ligger en intensjon om å sørge for at verneverdiene knyttet til det enkelte vassdrag ikke blir ødelagt. Raumavassdraget ble vernet i Verneplan IV for vassdrag i 1992.

3.2. Overordnede planer

3.2.1. Regionale planer

- **Fylkesplan for bærekraftfylket Møre og Romsdal 2021-2024**

Fylkesplanen er bygd opp rundt FN sine bærekraftsmål og har følgende langsiktige mål i seg:

- Møre og Romsdal skal være et foregangsfylke på samarbeid
- Møre og Romsdal skal bli miljøfylke nr. 1

- Møre og Romsdal skal være et attraktivt og mangfoldig fylke der folk velger å bo
- Møre og Romsdal skal ha et internasjonalt levende næringsliv og en innovativ offentlig sektor

- **Regional plan for vassforvaltning i Vassregion Møre og Romsdal 2016-2021**

Rauma er den største elven i regionen. Elven har nylig vært rotenonbehandlet mot lakseparasitten Gyrodactylus salaris, og er nå friskmeldt. Jf. Vannforskriften § 12 skal det ikke utføres nye inngrep eller aktiviteter som forverrer miljøtilstanden i en vannforekomst.

- **Regional delplan for attraktive byer og tettsteder, T-32/15**

I forbindelse med kommuneplanarbeidet for Rauma, ville kommunen utrede om videre handelsvekst i Åndalsnes burde lokaliseres til sentrum eller til eksisterende kjøpesenter på Øran på grunn av den store gjennomgangstrafikken der (Baalerud og Haug, 2010). Det ble gjennomført en handelsanalyse som konkluderte med at handelsomsetninga i Åndalsnes i all vesentlig grad stammer fra lokale kunder. Handelen i tilknytning til gjennomgangstrafikken er så lav at en utvidelse på Øran i første rekke vil konkurrere med handelstilbudet i sentrum. Ut fra dette har kommunen valgt å prioritere videre utbygging i sentrum.

- **Regional delplan for folkehelse 2014-2017**

Det fysiske miljøet er grunnleggende for helse, trivsel og livskvaliteten for innbyggerne. Det har òg betydning for utjevning av sosiale helseforskjeller, og for hvilke levevaner vi som innbyggere har. Planlegging er et sentralt virkemiddel for å legge til rette for innbyggerne sin helse, og kan medvirke til å redusere sosiale helseforskjeller.

- **Regional delplan for klima og energi 2015-2020**

Planen gjelder for 2015-2020, men har som mål å redusere klimagassutslippene i Møre og Romsdal og stiller spørsmål til hvordan energibruken kan bli mer effektiv og med mer fornybar energi, og hvordan vi kan tilpasse oss klimaendringene.

3.2.2. Kommunale planer

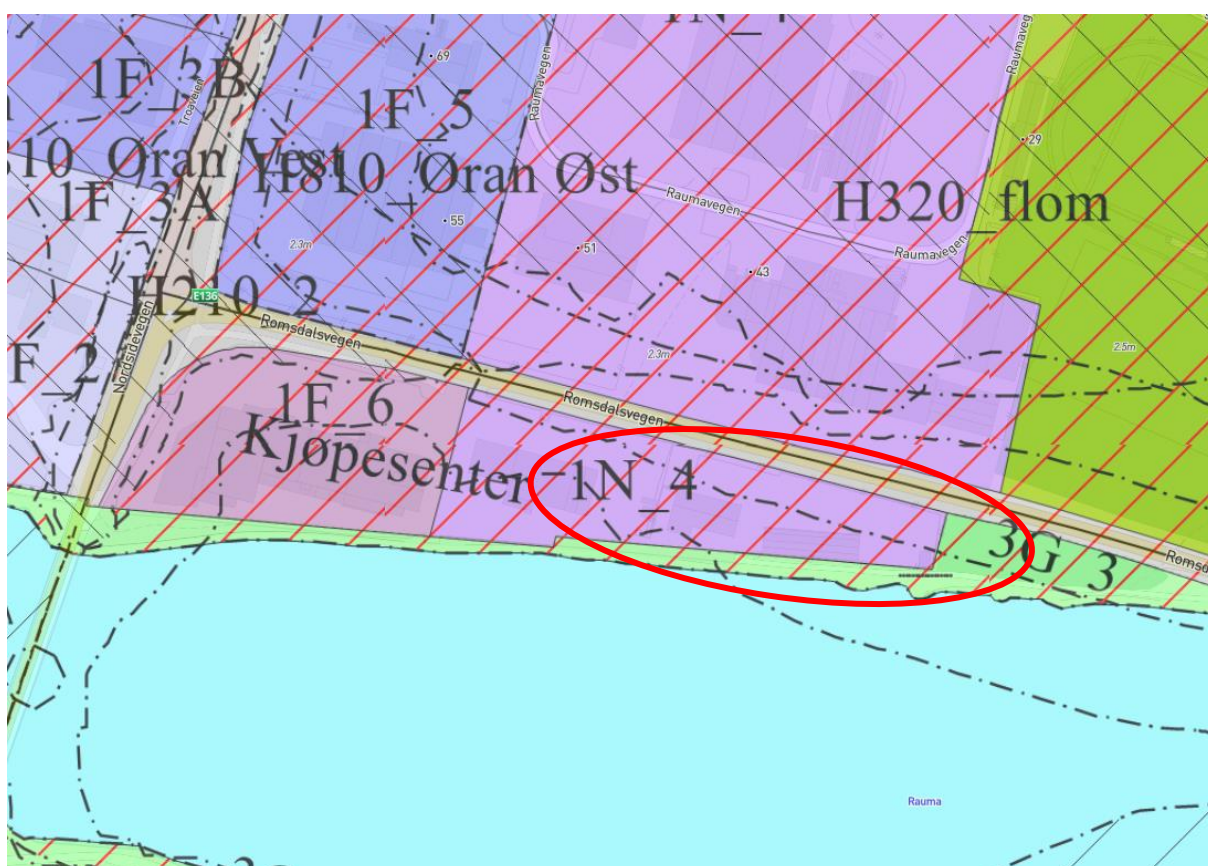
- **Kommunedelplan Åndalsnes 2010 - 2020**

Området inngår i kommunedelplan (KMD) Åndalsnes 2010 - 2020, som nåværende næringsbebyggelse. Videre gjelder følgende for industriområdet, benevnt som felt 1N_4:

«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».

KMD fastsetter at det ikke er tillatt å oppføre bebyggelse og anlegg innenfor 50 meter fra europaveg E136, målt fra senterlinje veg, med mindre annet er bestemt i reguleringsplan. Området er innenfor faresone flom, samt hensynssone støy. For sistnevnte sone er det ikke tillatt med støyfølsom bebyggelse. Langs elvebredden til Rauma er det i KDP avsatt et belte til grønnstruktur.



Figur 3-1: Utsnitt fra kommunedelplan for Åndalsnes 2010 - 2020. Planområdet i rød ring.

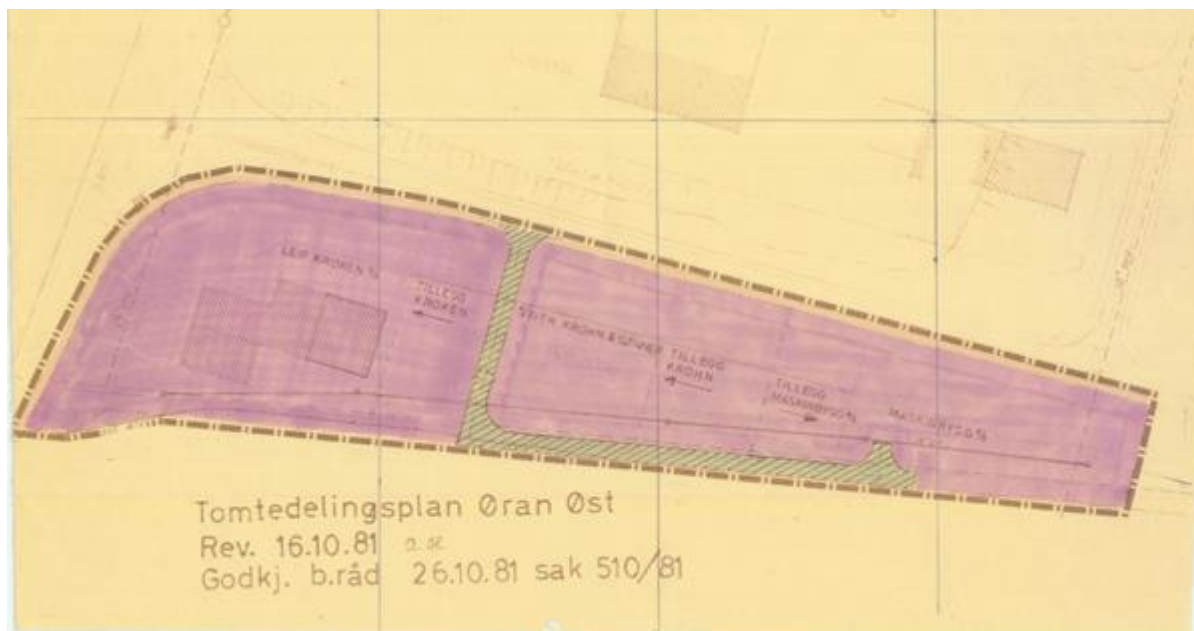
3.3. Gjeldende reguleringsplaner

- **Tomtedelingsplan Øran Øst, vedtatt 26.10.1981**

Planidentitet 630006781

Området er regulert til industri- og servicebedrifter, lager og kontor.

I eksisterende reguleringsplan er byggegrense 30 meter fra fylkesveg. Adkomst er regulert felles med næringseiendommene vest for området. Reguleringsplanen tillater maksimal byggehøyde 2 etasjer.



Figur 3-2: Eksisterende reguleringsplan for området, vedtatt 26.10.1981.

3.4. Tilgrensende planer

- **Øran Øst, vedtatt 23.04.1965**

Planidentitet 630000865

Regulerer E136 til kjøreveg. Planområdet er for øvrig regulert til industri.

3.5. Forholdet til/avvik fra gjeldende planer og krav om konsekvensutredning

Området er avsatt til næringsformål i gjeldende kommunedelplan. Tiltaket i planforslaget er av mindre størrelse i et eksisterende bebygd område.

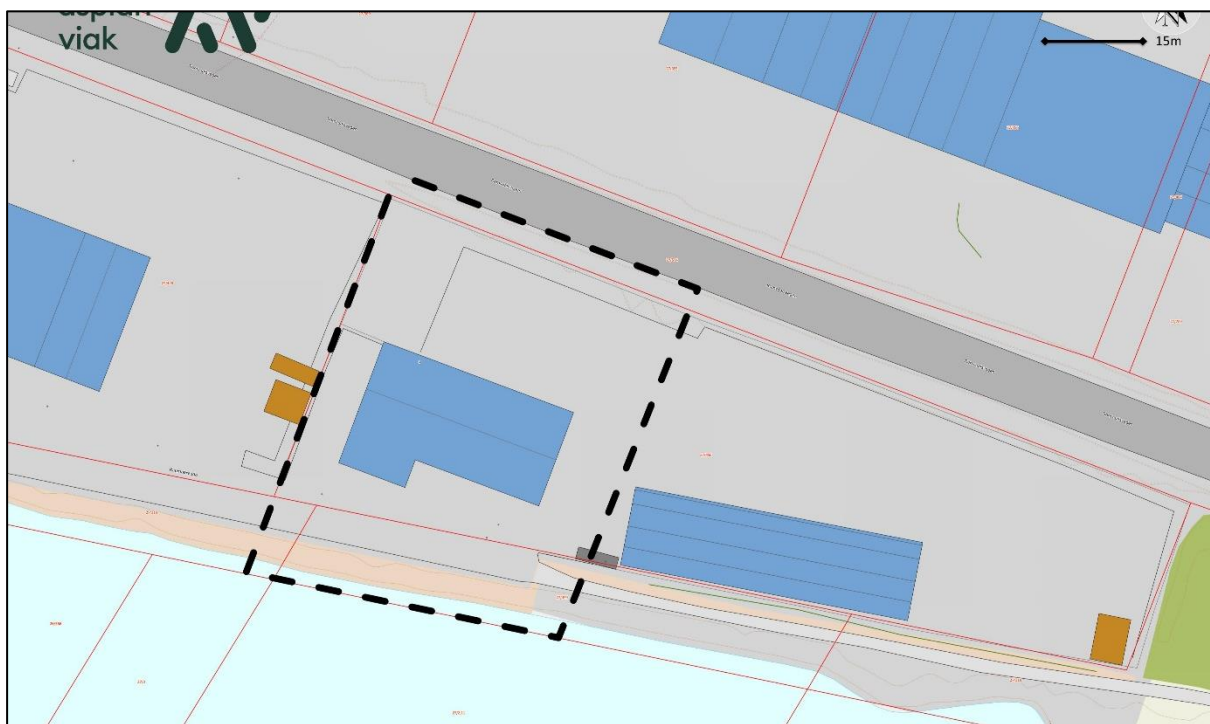
Foreslått formål er i strid med bestemmelser i KDP Åndalsnes knyttet til publikumsrelaterte tjenester/kontor. Konsekvensene av dette fremkommer i planforslaget. Kommunen har vurdert at planforslaget ikke medfører vesentlige ulemper for miljø eller samfunn, og at avviket fra

overordnet plan ikke er av en slik karakter at det utløser krav om konsekvensutredning, jf. plan- og bygningsloven § 4.2.

4. Beskrivelse av planområdet

4.1. Berørte eiendommer

Reguleringsplanen skal legge til rette for etablering av lensmannskontor med formålet kontor/tjenesteyting på gnr/bnr 24/456. Plangrensen sikrer også avkjøring til området, eventuelt støyskjermingsbehov samt grøntstruktur og turveg langs Rauma. Deler av gnr/bnr 27/3, 27/344 og 27/574 er derfor innlemmet i planområdet.



Figur 4-1: Planavgrensning og berørte eiendommer ved varsel om oppstart av reguleringsplan.

4.2. Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Planområdet er på ca. 3 daa, og ligger ved Øran øst, langs elven Rauma og E136 sin innfart fra øst mot Åndalsnes sentrum.

Øran er et nærings- og industriområde i utkanten av Åndalsnes sentrum, som er etablert på tidligere utfyllinger i elvedeltaet til elven Rauma. Eiendommen ligger i ytterkanten lengst øst på industriområdet, i et viktig trafikknutepunkt hvor trafikken fra Østlandet fordeles mellom E136 mot Ålesund og fv 64 mot Åndalsnes og Molde.

Ca. 200 meter vest for planområdet ligger ALTI-senteret. Det er ca. 1,5 kilometer til Åndalsnes sentrum, og ca. 0,9 kilometer fra planområdet til starten av Romsdalseggen.



Figur 4-2: Planområdets beliggenhet, markert med turkis stiplet linje (Kilde: kart.asplanviak.no).

Planområdet er avgrenset av E136 i nord, næringsområde i øst, elva Rauma i sør og næringstomten til Esso i vest.

4.3. Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

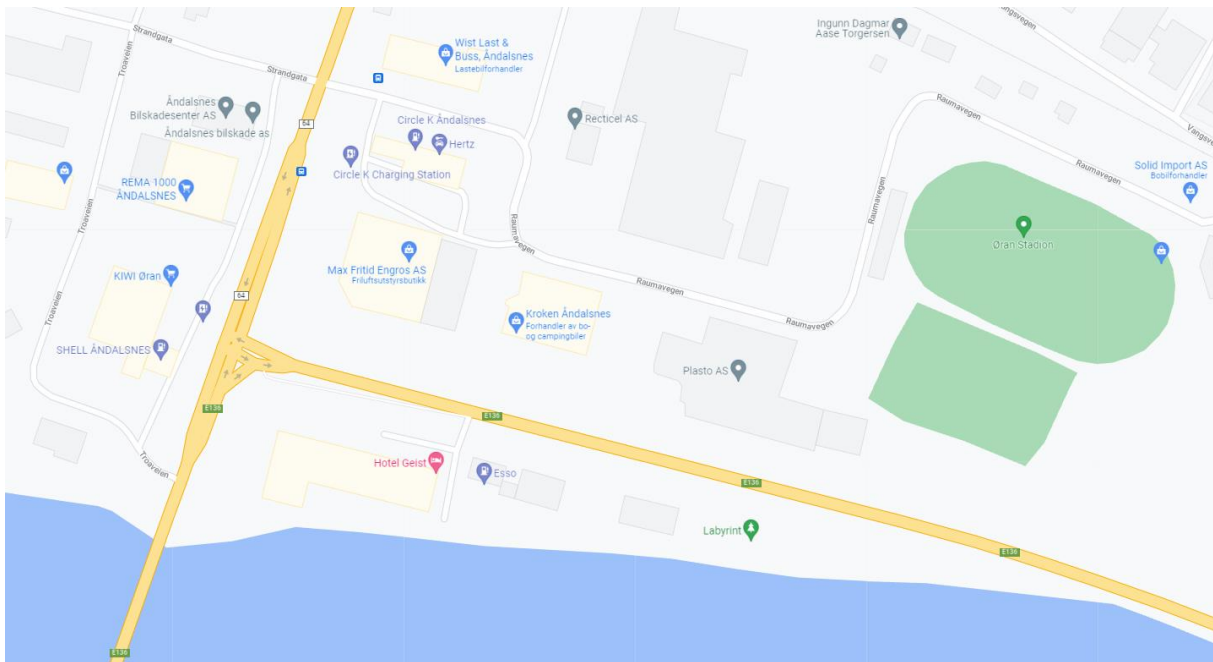
Eiendommen består i dag av et industri- og administrasjonsbygg som er ombygd til lensmannskontor i henhold til godkjent dispensasjon, saksreferanse BYGG-20/00360-3, vedtatt 16.11.2020. Øst for eiendommen er det avsetningsareal for anleggsmaskiner og større kjøretøy.



Figur 4-3: Tidligere bruk av eiendommen.

På vestsiden av eiendommen ligger Esso, som er siste bensinstasjon på strekningen før Bjorli. Området er preget av store asfalterte flater og handel og servicebedrifter tilrettelagt for bil. Dette gjør blant annet området til et viktig stoppunkt for gjennomgangstrafikken i området.

ALTI-senteret er et lite kjøpesenter som ligger vest for Esso igjen, i tilknytning til trafikknutepunktet mellom E136 og fv 64. Her ligger også hotell Geist, som er et lite, familiedrevet hotell.



Figur 4-4: Aktiviteter i nærområdet. (Kilde: Google maps, 29.11.2021).

På motsatt side av europavegen ligger Kroken Caravan, fabrikken Plasto og Øran stadion litt lenger nordøst.

4.4. Stedets karakter

Stedet bærer preg av å være tilrettelagt for bil med store, asfalterte trafikkkarealer, og bebyggelsen består av industri- og næringsbebyggelse med en til to etasjer uten særlige estetiske kvaliteter.



Figur 4-5: Eksisterende bebyggelse i området. (Kilde: Google Street view, 29.11.2021).

4.5. Landskapsbilde

Planområdet ligger ved starten av dalføret Romsdalen, som strekker seg 60 km sørøstover til Lesjaskogsvatnet. I området er dalen slak og åpen, bestående av flate elvesletter og sandterrasser på begge sider. På 60-70-tallet ble det etablert en elveforebygging langs Rauma, og planområdet ligger på en kunstig utfylling av elvedeltaet som en del av denne utbyggingen.



Figur 4-6: Historisk flyfoto (1971). (Kilde: Finn.no kart, 26.11.2021).



Figur 4-7: Utsikt over utløpet av Rauma (Kilde: wikipedia, foto av Kjetil Groven, 30.06.2005).

Rauma renner gjennom bunnen av dalføret, ved planområdet er elven også påvirket av flo og fjærevariasjonen fra Romsdalsfjorden.

På begge sider er dalen omgitt av høye, bratte fjell med typisk alpint preg, og fra planområdet er det god utsikt mot Romsdalshorn og Nesaksla som markerer starten på Romsdalseggen.

Europaveg E136 og jernbanestrekningen Romsdalsbanen går gjennom dalføret, og er den viktigste eksportrutene fra Møre og Romsdal til Østlandet.

4.6. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø ved planområdet.

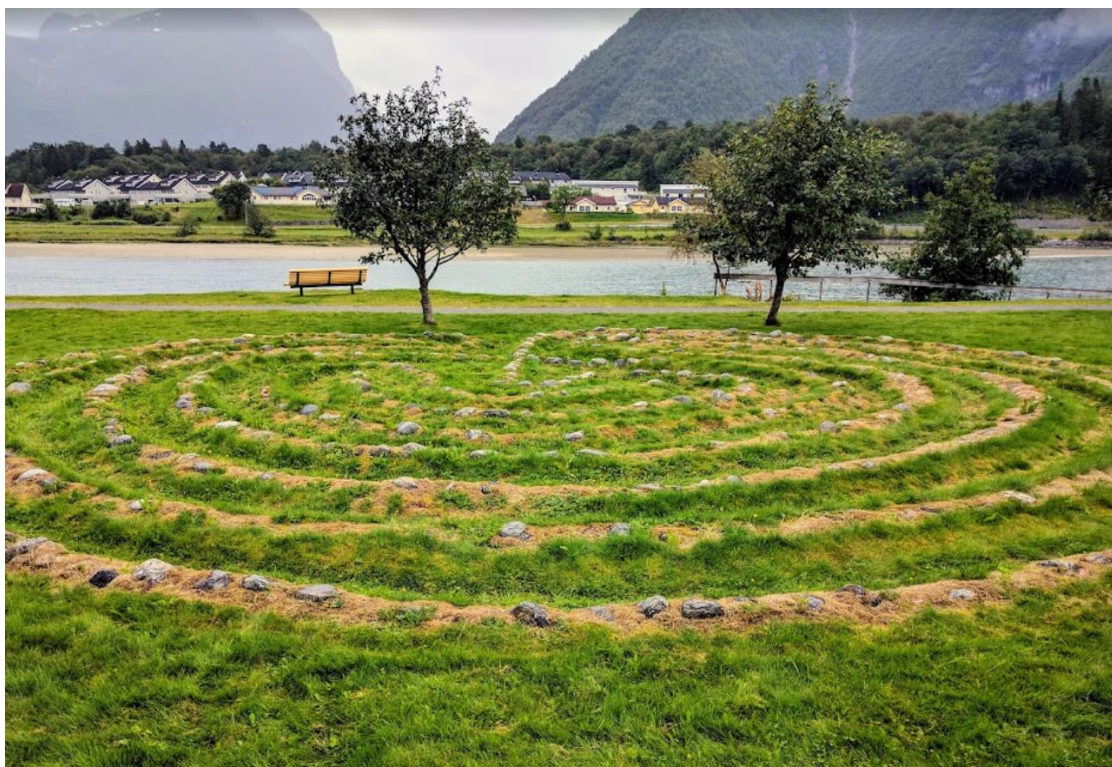
4.7. Naturverdier

Det er ikke registrert rødlistearter eller viktige naturtyper innenfor planområdet.

Rauma elv, som renner forbi planområdet, er et nasjonalt vernet laksevassdrag.

4.8. Rekreasjonsverdi, rekreasjonsbruk, uteområder

På østsiden av planområdet er det et lite grøntområde mellom elva og E136, opparbeidet som en liten park med benker og treningsapparater tilrettelagt for turgåere i området, samt en labyrinth hvor det er fint for barn å leke. Ned mot elva er det bygd opp en hvileplass som er universelt utformet.



Figur 4-8: Park med benker og labyrinth, øst for eiendommen (Kilde: Google maps, 26.11.2021).

Langs Rauma er det etablert turveg som går fra Rauma bru vest for planområdet, langs elvebredden og opp til gangbrua over til Åndalsnes Camping. Det er et opphold i turvegen på strekning fra ALTI-senteret og fram til eiendommen 27/456, hvor myke trafikanter/turgåere blandes med trafikken på området.

4.9. Landbruk og naturressurser

Det er ingen landbruks eller naturressurser innenfor planområdet.

4.10. Trafikkforhold

4.10.1. Vegsystem og trafikkmengder

Adkomst til området er fra vest langs elven og via naboeiendommen 27/428. Området har sammen med ALTI-senteret felles avkjøring til E136. Avkjørselen har nylig blitt kanalisert ved at det er etablert fysisk trafikkøy i sidevegen.

E136 har en ÅDT på 2900 kjt/døgn, andel tunge kjøretøy er 8 %.

Fartsgrensen på E136 er 50 km/t til og med forbi Esso-stasjonen, hvor det innføres generell fartsgrense utenfor tettbygde strøk på 80 km/t.

4.10.2. Ulykkessituasjon

Det er ikke registrert politirapporterte trafikkulykker i området de siste ti årene.

4.10.3. Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Området er i dag dårlig tilrettelagt for myke trafikanter. Fra Åndalsnes sentrum er det et sammenhengende tilbud for myke trafikanter i form av gang- og sykkelveg eller fortau fram til avkjørselen til ALTI-senteret og Esso-stasjonen. Det er i tillegg tilrettelagt for en turveg langs Rauma, men denne opphører over eiendommen ved Esso, hvor myke trafikanter blandes med biltrafikk.



Figur 4-9: Start på turveg langs Rauma (Kilde: Google Street view, 29.11.2021).



Figur 4-10: Gangveg langs E136 (Kilde: Google Street view, 29.11.2021).

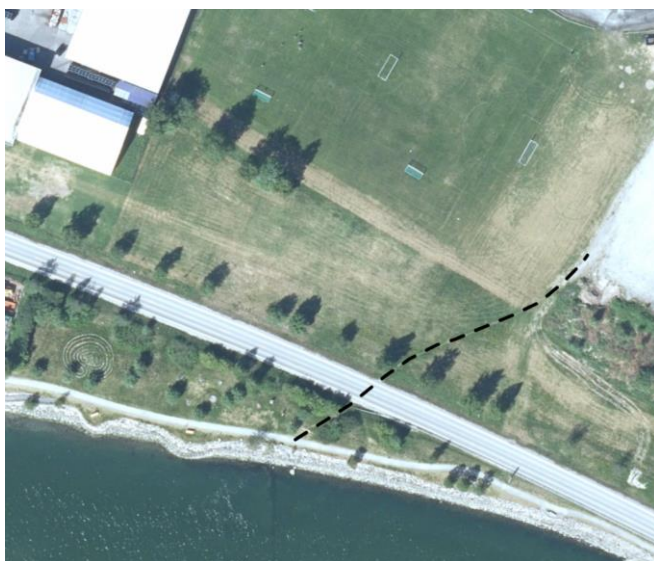
4.10.4. Kollektivtilbud

Det er ikke tilrettelagt for kollektivholdeplasser langs E136. Nærmeste holdeplass er ved fv 64, ca. 350 meter fra planområdet, som er betjent av fjernbusser til Vestnes og Ålesund, samt lokalbuss mellom Øran og Ålesund sentrum. Vy har også satt opp fjernbuss mellom Ålesund og Oslo som går forbi området.

4.11. Barn og unges interesser

Med unntak av turvegen langs Rauma elv, samt parkområdet øst for planområdet, er det lite tilrettelagt for barn og unge i området.

Det ble i forbindelse med kommunedelplan for Åndalsnes 2010 – 2020 gjennomført barnetråkkregistreringer i kommunen. Registreringene viser at de fleste friområdene i kommunen benyttes av barn og unge på fritiden, og at det er kryssing av europa- og fylkesveger som generelt sett har det største ulykkespotensialet. Idrettsområdet Øran ligger like ved planområdet, og det kom også fram at en god del elever krysser europavegen like ved idrettsanlegget. Dette gjelder stort sett for elever bosatt på sørsiden av elven.



Figur 4-11: Registrert krysningspunkt over E136 (Kilde: AV-kart, bearbeidet, 29.11.2021).

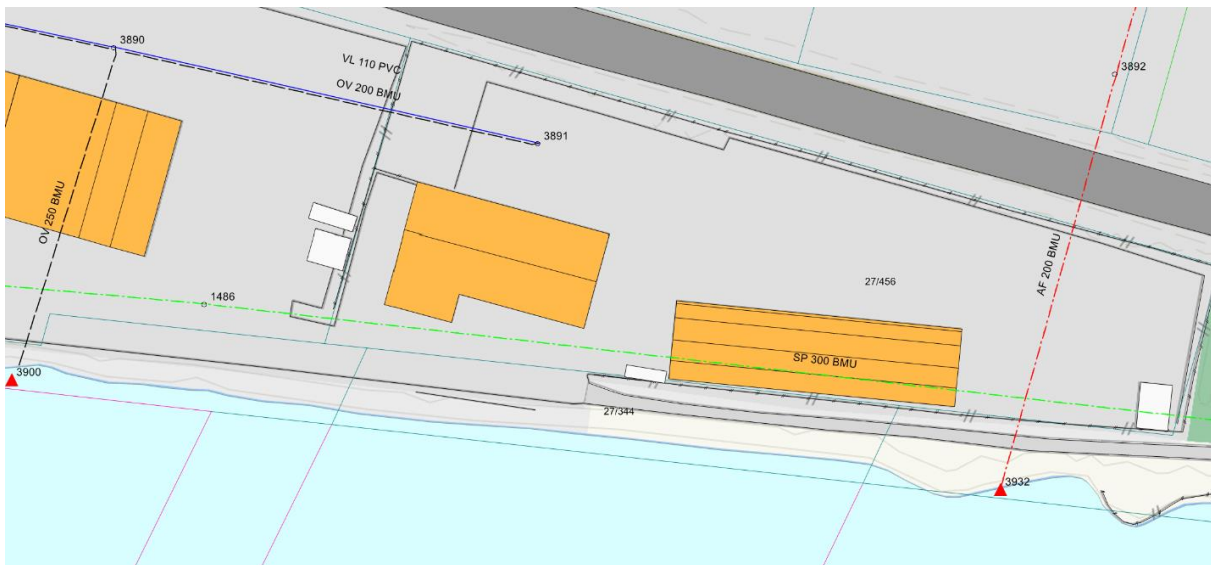
4.12. Sosial infrastruktur

Handel og service-funksjoner ligger i ALTI-senteret i umiddelbar nærhet til planområdet. Her er det blant annet dagligvarebutikk, apotek, frisør og mulighet for bespising og overnatting.

4.13. Teknisk infrastruktur

Det ligger 110 mm vannledning til området. Dette er en ensidig vannforsyning med tilførsel via ALTI-senteret og Esso-stasjonen.

Fra området går det også en 200 mm overvannsledning, som kobles til en 250 mm overvannsledning ved ALTI-senteret, og med utløp til Rauma i punkt 3900. Langs sørsiden av eiendommen, langs Rauma, ligger det en 300 mm spillvannsledning. I østre del av eiendommen krysser en felles 200 mm avløpsledning eiendommen, med utslipp i punkt 3932.



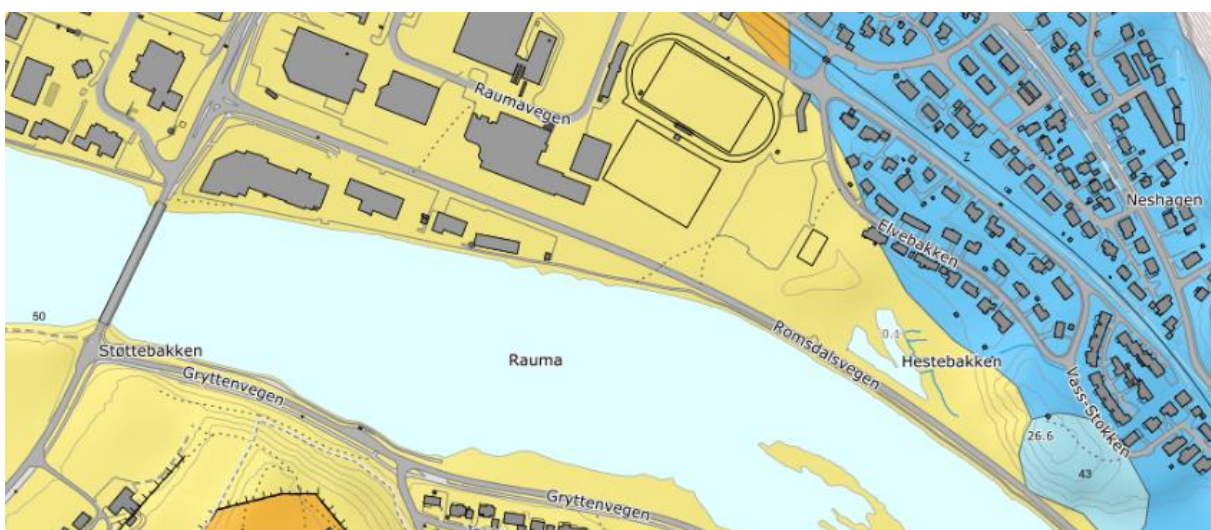
Figur 4-12: Eksisterende VA-system i området (Kilde: Rauma kommune, 29.11.2021).

4.14. Universell tilgjengelighet

Området er i eksisterende situasjon ikke tilrettelagt med tanke på universell utforming, men området er flatt og det ligger godt til rette for at dette kan ivaretas i framtidig situasjon.

4.15. Grunnforhold

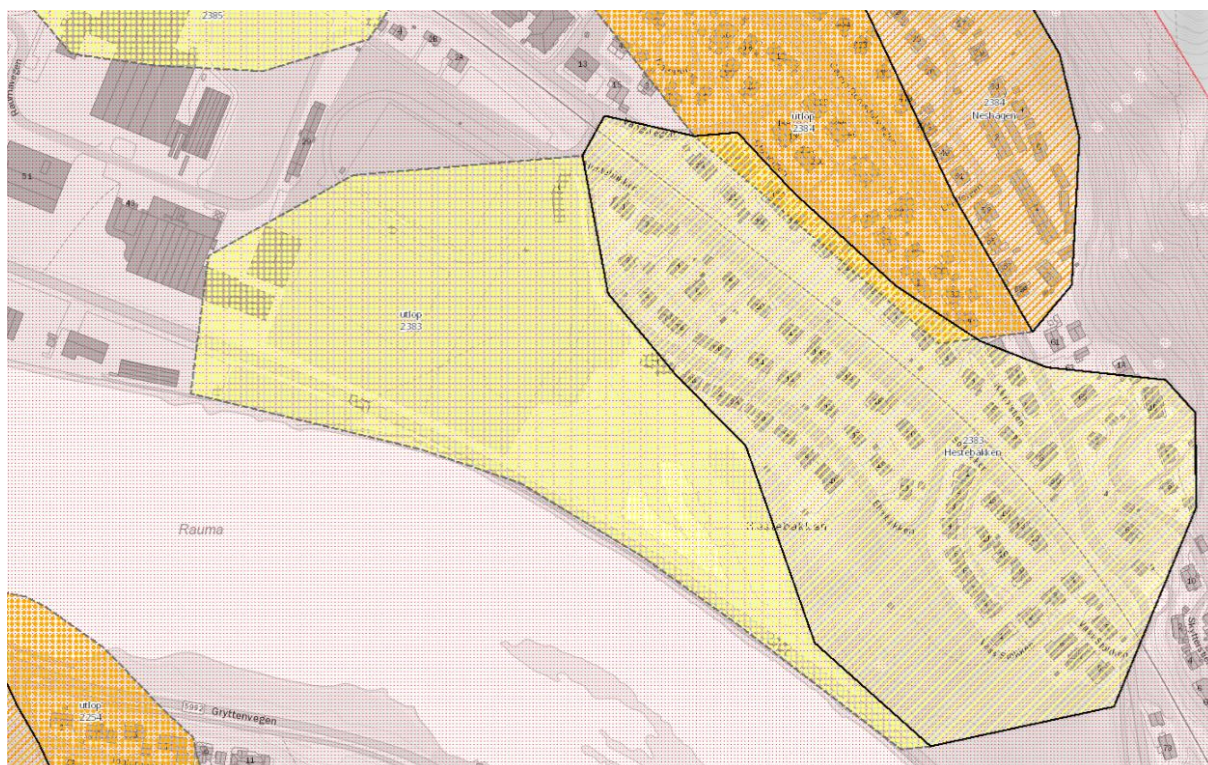
Jf. NVE sin karttjeneste NVE Atlas ligger tiltaket innenfor aktsomhetsområdet for marin leire. Ifølge NGU sin løsmassedatabase ligger området på en elve- og bekkeavsetning, mens det øst for planområdet er registrert tykke lag med havavsetninger.



Figur 4-13: Løsmasser i området (Kilde:NGU - Nasjonal løsmassedatabase, 30.11.2021).

Multiconsult har også utarbeidet rapporten Regional kartlegging av kvikkleire for Vestlandet (10203549-RIG-RAP-002, datert 10.08.2018) for å avdekke risiko for store kvikkleireskred, hvor planområdet ligger innenfor kartleggingsområde A7 – Åndalsnes.

Det er gjort vurdering av områdestabiliteten ved Hestebakken, øst for planområdet, hvor det er påvist kvikkleire med en mektighet på minimum 20 meter i grunnen. Området er registrert med lav faregrad, men utløpet av et eventuelt kvikkleireskred herfra vil strekke seg i retning planområdet med skadekonsekvens meget alvorlig.



Figur 4-14: Kartutsnitt sone 2383 Hestebakken med utløpssone (Kilde: Rapport nr 73/2019, Oversiktskartlegging kvikkleire, datert 10.12.2019).

I forbindelse med prosjekteringsarbeidet for nytt lensmannskontor på eiendommen har Norconsult¹ vurdert lokal stabilitet for eiendommen, hvor det ble gjort to totalsonderinger på området. Det er ikke registrert kvikkleire, og sikkerhet med hensyn til lokal stabilitet er vurdert å være tilfredsstillende for lensmannskontoret.

¹ Dokumentnr: 5202888-RIG-N01, 19.05.2020

4.16. Støyforhold

Det er ikke gjennomført støyvurderinger i området tidligere. Statens vegvesen har utarbeidet generelle støysonekart for riks- og fylkesveger i Norge. Disse viser at eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone.

4.17. Luftforurensning

Det er ikke registrert luftforurensning i området. Trafikkmengden på E136 er så lav at det ikke vil være utfordringer knyttet til luftforurensning/svevestøv fra vegtrafikken i området.

4.18. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

For å identifisere mulige uønskede hendelser er sjekkliste fra DSBs veileder for ROS-analyser (2017) benyttet.

	Uønsket hendelse	Begrunnelse
Natur-hendelser	Flom i sjø og vassdrag	Planområdet ligger innenfor faresone for flom generelt og som følge av fjellskred og påfølgende dambrudd knyttet til Mannen.
	Urban flom/overvann	Forventninger om fremtidens klima viser at det trolig blir mer nedbør i Norge, og da særlig i form av periodevis ekstremnedbør. Dette krever lokale og gode løsninger for håndtering av overvann.
	Stormflo	Området ligger utsatt for stormflo (inkludert havnivåstiging og bølgepåvirkning) fra fjorden.
	Skred (kvikkleire, jord, sten, fjell og sjø)	Planområdet er utenfor utløsningsområdet for kvikkleireskred fra Hestebakken. Sannsynligheten for et skred fra området er ansett som lav.
Andre uønskede hendelser	Framkommelighet for utrykningskjøretøy	Adkomst til politistasjon via E136 går over området til bensinstasjon. Hendelser på dette området, ulykker i krysset osv., kan føre til forsinkelser i forbindelse med utrykning.
	Brann, eksplosjon i industri (tankanlegg, oljeterminal, LNG-anlegg, raffineri)	Vurderes som lite sannsynlig, men planområdets nabobygg er henholdsvis en bensinstasjon og en plastproduksjonsbedrift, som kan inneha brannfarlige stoffer.

Figur 4-15: Tabell fareidentifikasjon i ROS-analyse.

4.19. Eksisterende analyser og utredninger

Følgende analyser er utført i forbindelse med prosjektering av nytt lensmannskontor:

- Beregning av bølgehøyder ved Rauma Lensmannskontor, Asplan Viak AS, 06.10.2020.
- Rauma Lensmannskontor – Vurdering av lokal stabilitet, Norconsult, 19.05.2020.
- Flomfare ved gnr/bnr 27/456 i Rauma kommune, Skred AS, 18.10.2020.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1. Planlagt arealbruk, reguleringsformål

Planområdet er inndelt i følgende arealformål:

- Bebyggelse og anlegg
 - Kombinert formål Kontor/tjenesteyting (BKB)
- Samferdselsanlegg
 - Gang- og sykkelveg (0_SGS1)
 - Annen veggrunn, grøntareal (o_SVG1 og o_SVG2)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_VFS)

5.2. Planlagt bebyggelse

Hensikten med planforslaget er å regulere til formål i tråd med etablert lensmannskontor. Planforslagets utnyttning, høydekrav og plassering er derfor være i henhold til eksisterende bebyggelse i planområdet. Avstandskrav til fylkesvegen samt høyde er i tråd med gjeldende reguleringsplan, Tomtedelingsplan for Øran Øst. Avstand er satt til 30 meter fra senterlinje vei og høyde er maksimalt to etasjer. Plassering er i henhold til inntegnet eksisterende bebyggelse i plankartet. Byggegrenser er lagt utenfor eksisterende bebyggelse. Det tillates mindre konstruksjoner utenfor byggegrensene.



Figur 5-1: Foto av etablert lensmannskontor.



Figur 5-2: Foto av etablert lensmannskontor, langs Rauma.

Samlet bruksareal skal ikke overstige 960 m² BRA. Andelen kontor skal ikke overstige 515 m². Areal som bilparkering og sykkelparkering skal ikke medregnes i grad av utnytting. Tenkte plan skal ikke medregnes i grad av utnytting.

Det tillates 16 parkeringsplasser på bakkeplan, hvorav 1 plass er forbeholdt HC. Det skal etableres minimum 6 sykkelparkeringsplasser.

Bebyggelsen er allerede tilknyttet eksisterende teknisk infrastruktur. I utredninger for flom og bølge fremgår det at bygget må utformes slik at det ikke tar skade for dimensjonerende flom og bølgepåvirkning. Nytt nivå gulv i 1. etasje vil komme på kote + 3,4, og inngangen til bygget blir på kote + 3,3. Dette er vurdert som akseptabelt med hensyn til flomsikkerhet.

5.3. Trafikale løsninger

Gjeldende adkomst fra vest videreføres i planforslaget. I tillegg foreslås en egen adkomst forbeholdt politiets utrykningskjøretøy ved behov.

Langs Rauma innenfor planområdet legges det opp til en forlengelse av eksisterende turveg.

Varelevering til bebyggelsen vil foregå på egen eiendom.

5.4. Universell utforming

Krav til universell utforming løses internt i bygningsmassen. Gang- og sykkelvei vil bli universelt utformet.

6. Virkninger av planforslaget

6.1. Overordnede planer

Fremtidig arealbruk er ikke i samsvar med KPD Åndalsnes som regulerer tomten til næringsformål (industri). Utvalg for plan og forvaltning gav dispensasjon fra gjeldende arealformål i vedtak av 04.06.2020. Fylkesmannen i Møre og Romsdal trakk klage på dispensasjonsvedtaket i brev av 28.10.2020. Planforslaget er i tråd med godkjent dispensasjon om bruksendring av verkstedbygning til lensmannskontor.

Ved dispensasjonssøknad fremgikk det av uttale fra Politiet at etter omorganisering av Politiet har ikke lensmannskontor samme betydning som beredskapsinstitusjon da det er opprettet operasjonssentraler som styrer politidistriktets samlede ressurser. Lensmannsdistriktet har beredskapsvakt med tilhørende patruljer(r).

Planområdets lokalisering er attraktiv for etablering av lensmannskontor, med korte avstander til sentrum av Åndalsnes og god tilgjengelighet til E136 og riksvei 64.

Besøksfrekvensen vurderes å ikke være vesentlig høyere nå sammenlignet med da området ble benyttet til industriformål. Ifølge Politiets ressurser på etablert lensmannskontor er det mellom fem og syv besøkende i snitt hver dag. I tillegg kjører patruljen til og fra kontoret hver arbeidsdag, samt at det er to til tre ansatte som kjører til jobb. Oppsummert er det rundt 10 kjøretøy i snitt som kjører til og fra politistasjonen på daglig basis fra mandag til fredag.

Til sammenligning hadde tidligere leier av bygningen følgende antall ansatte, biler, maskiner og utstyr:

Lastebiler, egne	4 stk
Lastebiler, UE	6 stk
Biler, egne	6 stk
Traktor, maskiner	4 stk
Ansatte	8 stk

6.2. Virkninger på eksisterende terreng og omgivelser

Tiltaket i planforslaget medfører ingen virkning på eksisterende terreng. Oppgradering av bygningsmassen vurderes å ha visuell positiv virkning på omgivelsene.

6.3. Grunnforhold

Det foreligger ikke forhold som tilsier at området er geoteknisk utfordrende. Geoteknisk vurdering av lokal stabilitet ble utarbeidet i forbindelse med ombyggingen av lensmannskontoret, se vedlagte rapport datert 19.05.2020. Norconsult utførte grunnundersøkelser i sammenheng med stabilitetsvurderingen, se vedlagte rapport. Sikkerhet med hensyn til lokal stabilitet vurderes i rapporten å være tilfredsstillende.

6.4. Naturverdier (Forholdet til kapittel II i Naturmangfoldloven)

Planforslaget anses ikke å ha påvirkning på naturmangfold.

6.5. Friluftsliv og rekreasjonsinteresser

Gang- og turveg langs Rauma vil forsterke attraktiviteten og bygge oppunder bruken av traseen.

6.6. Trafikkforhold

Området er i utgangspunktet utviklet som et bilbasert område. Med utvidelse av gang- og sykkelveg langs Rauma vil området bli bedre tilrettelagt for denne trafikantergruppen.

6.7. ROS

ROS-analysen avdekker mulige uønskede hendelser. De aktuelle hendelsene er ivaretatt gjennom avbøtende tiltak i plankartet eller i bestemmelsene. Se vedlagte ROS-analyse.

Planområdet ligger innenfor fareområde for flom som følge av fjellskred og påfølgende dambrudd knyttet til Mannen, potensiell flomfare fra elven Rauma, og potensiell fare for stormflo (inkludert havnivåstiging og bølgepåvirkning) fra fjorden.

Kommunen har plassert bruksendringen av eksisterende bygg til lensmannskontor i tiltaksklasse F3, jfr TEK 17 § 7-2 2. ledd. Konklusjonen fra Skred AS om sikkerhet mot flom etter TEK17 § 7-2 er at dimensjonerende 1000-års flomnivå gir kote + 2,73. Et klimapåslag vil utgjøre 40% økt kotehøyde. Videre fremgår det at bygget må utformes slik at det ikke tar skade for dimensjonerende flom. Det er havnivåstigning og stormflo som er dimensjonerende. Dette er ivaretatt med angitte nivåer, se kap. 5.2 eller avsnitt under.

Bølgehøyder er beregnet av Asplan Viak som et tilleggsnotat til flomrapporten.

Asplan Viak har beregnet største bølge til å være 1,52m høy, noe som vil gi en bølgetopp på kote 2,73 (NN2000). Dette oppgis å være et konservativt estimat siden vind og stormflo nesten aldri faller sammen. Det vises videre til at bølger som kommer fra fjord, refrakterer her mot elvekanten og reduserer bølgehøyden, samt at bygningene ligger et stykke inne i elveløpet og innenfor elvekanten, noe som vil redusere bølgehøyden ytterligere. Av mottatt snitt fremgår det at nytt nivå gulv i 1. etasje vil komme på kote + 3,4 der inngangen til bygget blir på kote + 3,3. Beregning foretatt av ingeniør Reidar Paulsen viser at utvendig vegg tåler en vannstand kote + 3,8.

Planområdet ligger innenfor gul støysone, med rød støysone inn mot E136. Iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T 1442/16 kan kontorer tillates dersom krav til innendørsstøynivå (etter TEK 17 og NS 8175 klasse C) er tilfredsstilt. For etablering av næringsvirksomhet gjelder samme regelverk for krav til innendørs støynivå

6.8. Barns interesser, universell tilgjengelighet og folkehelse

Barns ferdsel vil styrkes ved at gang- og sykkelvei forlenges forbi planområdet. Området er flatt, og krav til universell tilgjengelighet vil ivaretas. UU-krav innendørs følger krav i teknisk forskrift. Utbedring av gang- og sykkelvei langs Rauma vil være et positivt bidrag mht tilrettelegging for økt rekreasjonstilbud i kommunen.

6.9. Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur er ivaretatt ved realisering av tiltaket i planforslaget.

6.10. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket kan medføre driftskostnader for gang- og sykkelveien.

6.11. Interessesetninger

Ønsket formålsendring til kontor/tjenesteyting er ikke i tråd med overordnede føringer, men vil heller ikke føre til vesentlige endringer i området. Planforslagets tiltak vil ikke være til hinder for fortsatt utnyttning til næringsareal for resten av området.

Hensikten med reguleringsplanen er å få avklart planforholdet for det allerede etablerte lensmannskontoret, slik at de får en permanent tillatelse i området. Dagens etablering er ikke dominerende i området, og tilfører ikke mer trafikk inn i området enn tidligere virksomhet. Bygningen bestod også tidligere av kontorlokaler og garasjer brukt som vegserviceanlegg. Kontorene og garasjene er videreført ved ombygging til lensmannskontor. Trafikkbelastning av tynge kjøretøy er redusert som følge av virksomhetsendringen. Dette vurderes som

trafikksikkerhetsmessig positivt, da adkomst til området ligger tett opp mot turvegtrase langs Rauma.

Politiets fellestjenester har uttalt at de ser på denne plasseringen av lensmannskontor som foretrukket, fordi det er korte avstander til sentrum av Åndalsnes og god tilgjengelighet til E136 og riksvei 64. De allmenne interessene anses å bli svært godt ivaretatt som følge av tiltaket med at politiet vil få kort utrykningstid.

6.12. Anleggsperioden

Tiltaket er allerede etablert. Oppgradering/reetablering av turvegtrase kan kreve en kortere anleggsperiode. Dette vurderes å ikke være til hinder for funksjonaliteten i planområdet og naboeiendommer.

7. Innkomne innspill

7.1. Merknader til varsel om oppstart av planarbeidet

7.1.1 Statens vegvesen, brev datert 14.12.2021

Varsler innsigelse til et planforslag der de forhold de har påpekt ikke er ivaretatt:

- Ber om at arealformålene forretning, kontor og hotell/overnatting tas ut, da dette vil bidra til spredning av funksjoner og dermed kan bidra til å svekke Åndalsnes sentrum og føre til økt personbiltrafikk.
- Avkjørsel fra E136 må vurderes nærmere iht. krav i håndbok N100.
- Det må tilrettelegges for myke trafikanter til de nye utbyggingsområdene.
- Planområdet må utvides for å vurdere en helhetlig adkomstløsning.

Behandling av innspill:

På bakgrunn av innkommet innspill ble vi i dialogmøte med SVV 17.02.2022 enige om å endre planforslaget til å kun omfatte området for lensmannskontoret, med oppgitte tall for besøksfrekvens for å synliggjøre at det ikke vil være vesentlig besøksintensiv virksomhet i planområdet. Arealformålene forretning og hotell/overnatting er tatt ut i innlevert planforslag. Tilrettelegging for myke trafikanter vil være turvegtrase langs Rauma. Så fremt trafikk tall ikke øker, ser vi det ikke som rimelig at forslagsstiller skal pålegges utbedring av avkjørsel fra E136. Planområdet er derfor ikke utvidet.

7.1.2 Statsforvalteren, brev datert 06.12.2021

- Krav til ROS-analyse – henviser til DSBs veileder. Kommunen må stille kvalitetskrav til ROS-analysen. Fareområder må merkes med hensynssone i plankartet.
- Klimaendringers påvirkning på området skal inngå i ROS-vurderingen.
- Naturlig vegetasjonsbelte/kantsone skal opprettholdes langs elven, minst 10 meter. Sikres i plankart og bestemmelser.

Behandling av innspill:

Innspillet er delvis imøtekommet. Krav til minst 10 meter naturlig vegetasjonsbelte langs elven er for bredt. Erosjonssikret elvebredde samt turveg utgjør omtrent 12 meters bredde i dagens situasjon. Det er lagt inn krav til at o_VFS skal erosjonssikres og samtidig opparbeides som naturlig kantsone.

7.1.3 Fylkeskommunen, brev datert 06.12 2021

- Fraråder sterkt at publikumsrettede funksjoner lokaliseres utenfor etablert sentrumsområde, hvis funksjonene medvirker til å svekke sentrumstilbudet og øker avstanden mellom publikum og ulike tilbud. Konsekvensen for sentrum må utredes hvis det er ønskelig å gå videre med planarbeidet.
- UU-krav må inn tidlig i planleggingen
- Barn og unge må hensyntas

Behandling av innspill:

Innspillet er imøtekommet. Se kommentar under punkt 7.1.1. Turveg langs Rauma vil ivareta barn og unges ferdsel i området.

7.1.4 NVE, brev datert 03.12.2021

- Må ta stilling til hvilken sikkerhetsklasse mot flom som er aktuell for planområdet i henhold til krava i TEK17 § 7-2. Bør legge til grunn kunnskap i «klimaprofil for Møre og Romsdal», med 40 % klimapåslag på beregnet flomvannføring.
- Erosjonsfare må vurderes. Sikkerhetssone mht erosjon må sikres.
- Fare for områdeskred av kvikkleire må avklares.
- Bestemmelser må sikre krav til geoteknisk vurdering ifbm gjennomføring av tiltak.
- Krav til vegetasjonsbelte langs Rauma.

Behandling av innspill:

Kommunen har plassert bruksendringen av eksisterende bygg til lensmannskontor i tiltaksklasse F3, jfr TEK 17 § 7-2 2. ledd. Flomberegningene inkluderer klima.

Krav til vegetasjonsbelte og erosjonssikkerhetssone er lagt inn i bestemmelsene.

Planområdet er utenfor utløsningsområdet for kvikkleireskred fra Hestebakken. Sannsynligheten for et skred fra området er ansett som lav.

7.1.5 Lars Kroken AS, epost datert 3.12.2021

Eier av nabotomt med bensinstasjon:

Ankomstveien som er teget inn langs elvekanten må tjene både som adkomstvei og utkjøringsvei til/fra Begrun Eiendom AS/Lensmannskontoret.

Kroken kan akseptere at det blir en utkjøring for ansatte i Politiet som tegnet inn på planen i nabogrensen til Lars Kroken AS (Esso). Denne utkjøringen må merkes med skilt «kun utkjøring for Politiets personell» - på motsatt side (mot Esso) merkes den med innkjørings forbudt skilt.

Grunnen til dette er at vi på denne siden har innkjøring til våre vaskehaller og kø til disse, vi har tankbiler som skal levere drivstoff som står i banen. Dette fører i sum til at trafikken må begrenses på denne siden.

Behandling av innspill:

Innspill er imøtekommet. Det er satt krav i bestemmelse til at adkomst over eiendom i nord kun skal gjelde politiets utrykningskjøretøy.

Vedlegg

- Rapport: *Rauma Lensmannskontor -Vurdering av lokal stabilitet*. Datert 19.05.2020, utarbeidet av Norconsult.
- Grunnundersøkelser: *5202770-RIG-R01*. Datert 19.05.2020, utarbeidet av Norconsult.
- Bølgehøyder Notat Asplan Viak, 061020_526096
- Flomfare, 181020_526097

